



# MUNICÍPIO DE MALLET/PR

LEI COMPLEMENTAR Nº \_\_, DE \_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_.

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS

## TÍTULO I – PARCELAMENTO DO SOLO

### Capítulo I - Das disposições preliminares

- Art 1º. Esta Lei, buscando promover o predomínio do interesse coletivo sobre o particular, visa, dentre outros, os seguintes objetivos:
- I. Orientar o projeto e a execução de qualquer empreendimento que implique em parcelamento do solo para fins urbanos, e execução de condomínios horizontais;
  - II. Evitar o desperdício ou a improdutiva aplicação de recursos financeiros públicos, na execução de obras, serviços ou investimentos em áreas não prioritárias;
  - III. 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;
  - IV. Prevenir a instalação ou expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas;
  - V. Ordenar o crescimento da cidade; e
  - VI. Assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade, nos processos de parcelamento do solo para fins urbanos.
- Art 2º. O parcelamento do solo urbano pode ser realizado por meio de loteamento, desdobro, desmembramento ou condomínio urbanístico de lotes, desde que estejam em conformidade com as disposições desta lei e com a legislação federal e estadual aplicável.
- §1º Os loteamentos e desmembramentos só serão permitidos se produzirem lotes em conformidade com a Lei Municipal de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo e outras leis aplicáveis em vigor. Condições de ocupação anteriores à implementação desta lei não podem servir como impedimento para o parcelamento, embora a aprovação do parcelamento não garanta automaticamente a regularização da obra.
- §2º O parcelamento do solo poderá ser dividido em etapas de execução discriminadas no projeto completo.
- Art 3º. Para efeito de aplicação da presente Lei são adotadas as seguintes definições:
- I. Alinhamento predial: linha divisória entre o imóvel e o logradouro público;
  - II. Alvará: documento expedido pelo Poder Público Municipal concedendo licença para o funcionamento de atividades ou a execução de serviços e obras;
  - III. Aprovação: ato que legitima uma nova situação física, geométrica, locacional do lote;
  - IV. Arborização: conjunto de exemplares arbóreos que compõe a vegetação em vias públicas, podendo estar localizado em calçadas, canteiros centrais e praças;
  - V. Área de domínio público: área ocupada pelas vias de circulação, áreas institucionais e espaços livres;
  - VI. Área de fundo de vale: área do loteamento destinada à proteção das nascentes e dos cursos d'água;
  - VII. Área de preservação permanente: área protegida nos termos da Lei Federal n.º 12.651, de 25 de maio de 2012, ou aquela que vier a substituí-la e na Lei Municipal de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações;



## MUNICÍPIO DE MALLET/PR

- VIII. Área destinada a uso público: aquela referente ao sistema viário, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, praças, espaços livres de uso público, áreas verdes, corredores ambientais, de passagem, e a outros logradouros públicos;
- IX. Área institucional: destinada à implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- X. Área destinada a uso comum dos condôminos: aquela referente ao sistema viário interno, áreas de convivência e lazer, áreas verdes, e as demais áreas integrantes de condomínios urbanísticos não definidos como unidades autônomas;
- XI. Equipamento urbano e comunitário: de uso público para educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer, convívio social e às edificações da administração municipal e às sedes de associações de moradores;
- XII. Área líquida loteável: área resultante da diferença entre a área total do loteamento ou desmembramento e a soma das áreas de preservação permanente – APP, reserva legal pública ou privada e áreas de servidão;
- XIII. Área rural: parcela do território fora dos perímetros urbanos cujo emprego envolve atividade de exploração extrativa agrícola, pecuária, turismo, conservação, silvícola, agroindustrial, entre outros;
- XIV. Área urbana: parcela do território definida pela Lei Municipal do Perímetro Urbano, destinada à moradia, ao comércio, ao serviço e à indústria.
- XV. Área verde: áreas de uso comum, reservadas a cumprir única ou múltiplas funções de contemplação, repouso, preservação e lazer, nelas permitindo-se a instalação de mobiliário urbano de apoio a estas atividades, podendo ser formada por bosques de mata nativa representativos da flora do Município ou demais formações vegetais que contribuam para a preservação das águas, do habitat, da fauna, da estabilidade dos solos, da proteção paisagística e manutenção da distribuição equilibrada dos maciços vegetais;
- XVI. Arruamento: ato de abrir vias destinadas à circulação viária e acesso aos lotes urbanos;
- XVII. Autoridade licenciadora: órgão competente para análise da proposta de Parcelamento do Solo Urbano;
- XVIII. Calçada: parte da via, normalmente segregada e em nível diferente, não destinada à circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário, sinalização, vegetação, placas de sinalização e outros fins.
- XIX. Caixa da via: distância entre os limites dos alinhamentos prediais de cada um dos lados da via;
- XX. Condomínios: empreendimento imobiliário em que os condôminos têm propriedade exclusiva sobre as partes denominadas de "unidades autônomas" e têm propriedade partilhada nas áreas comuns que lhes pertencem na proporção de suas respectivas frações ideais, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio. São edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos (horizontal ou vertical), construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, e constituindo-se, cada unidade, por propriedade autônoma nos termos da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.
- XXI. Condomínio urbanístico de lotes: divisão da gleba ou terreno em lotes, caracterizados como unidades autônomas destinadas à edificação residencial, comercial, empresarial, industrial, de logística e de serviços, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, admitidas as aberturas de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao seu perímetro;
- XXII. Desdobro: é a divisão da área de lote existente, oriundo de loteamento ou desmembramento anterior para formação de dois novos lotes, os quais obrigatoriamente devem atender às exigências mínimas de dimensionamento e índices urbanísticos para sua edificação, previstos na Lei Municipal do Zoneamento de Uso e Ocupação do solo;
- XXIII. Desmembramento: subdivisão de área de gleba em lotes com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias, nem no prolongamento,



## MUNICÍPIO DE MALLET/PR

- modificação ou ampliação das já existentes, os quais obrigatoriamente devem atender às exigências mínimas de dimensionamento e índices urbanísticos para sua edificação, previstos na Lei Municipal de Uso e Ocupação do solo;
- XXIV. Diretrizes de loteamento: conjunto de regras básicas de cumprimento obrigatório no processo de parcelamento do solo;
- XXV. Empreendedor: o proprietário do imóvel a ser parcelado, que responde pela implantação do parcelamento, sendo as possibilidades a seguir passíveis deste enquadramento:
- XXVI. O compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou o superficiário, desde que o proprietário expresse sua anuência em relação ao empreendimento e sub-rogue-se nas obrigações do compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou do superficiário, em caso de extinção do contrato;
- XXVII. Poder Público, quando proprietário do imóvel a ser parcelado, ou nos casos de imissão prévia na posse com o objetivo de implantação de parcelamento habitacional de interesse social ou regularização fundiária;
- XXVIII. A pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel a ser parcelado ou pelo poder público para executar o parcelamento ou a regularização fundiária, em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária, devendo o contrato ser averbado na matrícula do imóvel no serviço de registro de imóveis; as cooperativas habitacionais, as associações de moradores e as associações de proprietários ou compradores, que assumam a responsabilidade pela implantação do parcelamento.
- XXIX. Equipamentos comunitários: equipamentos públicos destinados à educação, cultura, saúde, lazer, segurança, assistência social e outras de interesse público;
- XXX. Equipamentos urbanos: são as instalações de infraestrutura básica e outras de interesse público;
- XXXI. Espaços livres: aqueles de uso público destinados à implantação de parques, praças, áreas de recreação e esportivas, monumentos e demais referenciais urbanos e paisagísticos;
- XXXII. Faixa não edificável: área do terreno onde não é permitida qualquer construção;
- XXXIII. Fração ideal: parte inseparável de um lote ou coisa comum, considerada para fins de ocupação;
- XXXIV. Fração privativa: área da superfície limitada pela linha que contorna as divisas da unidade autônoma de uso exclusivo do condômino;
- XXXV. Gleba: área de terra que não foi objeto de parcelamento;
- XXXVI. Infraestrutura básica: constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação pavimentadas ou não;
- XXXVII. Lindeiro: cujos limites são contíguos;
- XXXVIII. Linhas sanitárias: projeto de esgotamento cloacal e de tratamento de esgotos; projeto de rede coletora de esgotos; projeto de abastecimento de água potável;
- XXXIX. Lote: parcela de terra delimitada, resultante de loteamento ou desmembramento, inscrita no Registro de Imóveis, com pelo menos uma divisa lindeira à via, servida de infraestrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pela Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo;
- XL. Loteamento: subdivisão de gleba em lotes, dotados da infraestrutura básica, com a destinação de espaços livres e área institucional, abertura de novas vias, prolongamento ou modificação das existentes, observadas as diretrizes de arruamento, os quais obrigatoriamente devem atender às exigências mínimas de dimensionamento e índices urbanísticos para sua edificação, previstos na Lei Municipal de Zoneamento do Uso e Ocupação do solo e na Lei Municipal de Sistema Viário;
- XLI. Parcelamento: divisão de uma gleba ou área em lotes, sob a forma de loteamento, desmembramento ou desdobro;
- XLII. Pista de rolamento: faixa destinada exclusivamente ao tráfego de veículos;
- XLIII. Quadra: área resultante de loteamento, delimitada por vias e/ou limites deste mesmo



## MUNICÍPIO DE MALLET/PR

- loteamento;
- XLIV. Registro: ato que legitima a propriedade do lote após a aprovação do parcelamento, obedecendo-se ao procedimento legal;
- XLV. Regularização fundiária: conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visem a adequar assentamentos preexistentes, informais ou irregulares, às conformações legais, de modo a garantir o direito a cidades sustentáveis e o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana;
- XLVI. Remembramento: unificação de glebas ou lotes urbanos com aproveitamento do sistema viário existente;
- XLVII. Sublote: unidade territorial privativa ou autônoma a qual corresponde ao lote do condomínio edilício horizontal ou condomínio de lotes;
- XLVIII. Testada: extensão da face do imóvel voltado para a via;
- XLIX. Unidade autônoma: a unidade imobiliária (fração privativa) destinada à edificação, resultante de condomínio constituído nos termos desta lei;
- L. Uso comum: espaços externos ou internos disponibilizados para o uso de um grupo específico de pessoas;
- LI. Uso misto: utilização de uma mesma edificação para diversos usos;
- LII. Uso privativo: de utilização exclusiva;
- LIII. Via/via de circulação: superfície que compreende a pista de rolamento, o acostamento ou estacionamento, a calçada e, se houver, o canteiro central, a ciclovia ou a ciclofaixa.

### Capítulo II – Das Disposições Gerais

- Art 4º. Não será admitido parcelamento e ocupação do solo para fins urbanos:
- I. Em área alagadiça ou sujeita a inundação, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento e a contenção das águas;
  - II. Em área considerada contaminada ou suspeita de contaminação por material nocivo ao meio ambiente ou à saúde pública, sem que seja previamente saneado, atendidas as exigências do órgão competente;
  - III. Em área sujeita a deslizamento de encosta, abatimento do terreno, processo de erosão linear ou outra situação de risco, antes de tomadas as providências para garantir sua estabilidade;
  - IV. Em área com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas dos órgãos competentes;
  - V. Em área onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
  - VI. Em área que integre unidades de conservação da natureza, incompatíveis com o tipo de empreendimento;
  - VII. Terrenos não atendidos por equipamentos e infraestrutura urbanos, especificamente das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas as exigências dos órgãos competentes;
  - VIII. Onde houver proibição para esse tipo de empreendimento em virtude das normas ambientais ou de proteção do patrimônio cultural;
  - IX. Em distância inferior a 100,00 m (cem metros) da margem dos sistemas de tratamento de esgoto.
  - X. Onde houver proibição para o tipo de empreendimento pretendido na Lei Municipal do Zoneamento.
- §1º Nas áreas previstas no inciso IV e V deste artigo e nas áreas de risco cadastradas por órgãos municipais, o interessado deverá submeter à aprovação da Comissão Técnica Municipal de Análise de Parcelamento do Solo e laudo geológico e os projetos de contenção das encostas, corte e aterro, sob a responsabilidade técnica do profissional habilitado pelo seu respectivo conselho de classe.
- §2º Nos casos previstos nos incisos I e VI deste artigo, o interessado deverá submeter o projeto



## MUNICÍPIO DE MALLET/PR

- de saneamento da área à aprovação da Secretaria Municipal de Meio Ambiente. Esse projeto deve ser elaborado por profissional legalmente habilitado para tal.
- §3º Nos casos previstos no inciso IX, as distâncias devem ser compatíveis com o tipo do tratamento do efluente, sendo que nos casos de lagoas anaeróbias a distância mínima da margem deve ser de 100,00 m (cem metros).
- §4º A permissão para desmatar áreas no Bioma Mata Atlântica requer a aprovação do órgão estadual responsável, conforme as leis estaduais e federais aplicáveis a esse bioma.
- §5º Na análise de projetos de parcelamento do solo para fins urbanos deverá observar as diretrizes estabelecidas pelo Sistema Nacional de Unidades de Conservação.
- §6º É proibido desmatar ou modificar a forma natural do terreno, a menos que seja estritamente necessário para a construção de estradas, e somente com a aprovação prévia e expressa das autoridades governamentais mediante licenciamento.
- Art 5º. Embora satisfazendo as exigências da presente Lei, qualquer projeto de parcelamento e uso do solo pode ser recusado, total ou parcialmente, pela Comissão Técnica Municipal de Análise de Parcelamento do Solo, tendo em vista quando não aferidas as condições a seguir e devidamente fundamentada:
- I. As diretrizes para uso do solo municipal, estabelecidas pelo PDM;
  - II. As diretrizes do desenvolvimento regional, estabelecidas em planos oficiais em vigor;
  - III. Em locais em que o acesso esteja a uma distância grande a ser percorrida, em via pública, a partir de loteamentos vizinhos consolidados ou em consolidação.
  - IV. A defesa dos recursos naturais ou paisagísticos e do patrimônio natural do município.
- Art 6º. Esta Lei complementa as exigências de natureza urbanística estabelecidas na Lei Municipal de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo e na Lei do Sistema Viário do Município, sem modificá-las ou substituí-las.
- Art 7º. O parcelamento do solo na Zona Rural do Município obedecerá a legislação federal pertinente.
- Art 8º. Em todo parcelamento do solo, todas as parcelas resultantes terão obrigatoriamente as frentes voltadas para vias públicas, existentes ou projetadas.

### SEÇÃO I - DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO

- Art. 10. As vias dos loteamentos articular-se-ão com o arruamento existente ou projetado, e terão as características definidas na lei do Sistema Viário, sendo o prolongamento ou implantação de novas vias arteriais e coletoras indicado pelo município quando da expedição das diretrizes.
- §1º As ruas poderão terminar na divisa da gleba a lotear, desde que haja previsão de continuidade da malha urbana, devendo nesse caso ser interposto um balão de retorno (cul-de-sac) provisório com as características geométricas definidas na lei do Sistema Viário.
- §2º É obrigatória a previsão de via pública, mesmo que pedestral, ao longo das áreas de preservação ambiental definidas pelo Código Florestal (Lei Federal 12.651/2012)
- §3º É obrigatória a previsão de via pública carroçável a faixa não edificável marginando as rodovias e ferrovias, conforme a Lei Federal 6.766/1979, conforme critérios estabelecidos pelo órgão municipal competente e legislação específica.
- Art. 11. Os empreendimentos com testada para rodovias estaduais ou federais deverão ter licença e acessos previamente concedidos e aprovados pelo órgão competente, sob pena de serem indeferidos.

**Parágrafo único.** Este artigo refere-se às situações nas quais a via marginal não está implantada.

- Art. 12. As vias de circulação a serem planejadas e construídas estão sujeitas aos padrões delineados na Lei do Sistema Viário e submetidos à aprovação da Comissão Técnica Municipal de



## MUNICÍPIO DE MALLET/PR

### Análise de Parcelamento do Solo.

- §1º Em situações em que a largura definida pela Lei do Sistema Viário exceder a largura da via já existente, a dimensão especificada na lei vigente deverá ser obedecida.
- §2º Nos casos que envolvam movimentos de terra necessários para a implantação das vias, é mandatória a implementação de medidas para conter a erosão, assim como obras e tratamentos adequados.
- §3º A aprovação dos projetos relativos às vias deve ser obtida por meio da Comissão Técnica Municipal de Análise de Parcelamento do Solo através da apresentação de estudo de classificação das vias conforme Lei do Sistema Viário.
- §4º Quando se tratar de prolongamento de uma via já existente ou que inserida em um plano de loteamento previamente aprovado, estipula-se que a largura dessa via não poderá ser inferior que a largura da via preexistente. Isso vale mesmo quando, em termos de função e características, a nova via possa ser categorizada como de nível inferior.

Art. 13. As vias deverão ser pavimentadas em concreto betuminoso usinado a quente (CBUQ), concreto de cimento Portland ou outra tecnologia equivalente que venha a surgir, com a implantação de meio fio com sarjeta, conforme modelo definido pelo órgão municipal competente para o local onde for realizado o empreendimento

**Parágrafo único.** Poderá ser utilizado a pavimentação em bloco de concreto intertravado ou pedra poliédrica nos casos de ruas locais de uso exclusivamente residencial, em casos de ruas auxiliares a equipamentos urbanos e utilização como *traffic calming*, desde que devidamente justificados e dimensionado para tal caso, sendo obrigatório a espessura mínima de 0,10 m (dez centímetros) do bloco.

Art. 14. Todas as calçadas deverão atender as normas de acessibilidade.

Art. 15. A arborização, os retornos, as calçadas e os canteiros deverão ser dimensionados e executados conforme planta e detalhes do sistema viário e do Plano Municipal de Arborização, fornecidos pelo órgão municipal competente e, quando for o caso, de acordo com as normas do DNIT e ou DER-PR.

Art. 16. A sinalização viária, horizontal e vertical, deverá atender às normas e padrões municipais e as disposições do Código de Trânsito Brasileiro - CTB.

Art. 17. A identificação das vias e logradouros públicos, antes de sua denominação oficial, só poderá ser feita por meio de letras.

Art. 18. A denominação dos logradouros públicos e a numeração das edificações, são de responsabilidade exclusiva da municipalidade.

Art. 19. A Comissão Técnica Municipal de Análise de Parcelamento do Solo poderá exigir, sempre que julgar necessário, através de justificativa técnica, obras de contenção, obras de drenagem, áreas para construção de escadarias ou vias exclusivas para passagem de pedestres, as quais deverão ser executadas pelo empreendedor.

### SEÇÃO II - DAS QUADRAS E LOTES

Art. 20. Na área urbana, as quadras não poderão ter comprimento superior a 150,00 m (cento e cinquenta metros) e não poderão ser inferiores a 40,00 m (quarenta metros), salvo em loteamentos em que a Lei Municipal de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo permita a implantação de lotes menores que 200,00 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados)

§1º A extensão de quadra poderá ser superior ao máximo estabelecido na legislação vigente, nos casos em que:

I. Tratar-se de implantação de equipamentos não residenciais que exijam maiores dimensões de quadras, o que deverá ser justificado por laudo ou parecer técnico e aprovado pela



## MUNICÍPIO DE MALLET/PR

- Comissão Técnica Municipal de Análise de Parcelamento do Solo;
- II. Tratar-se de parcelamento do solo em área de relevância ambiental com previsão de baixa densidade de ocupação, conforme legislação municipal ou estadual;
- III. Seja necessário para incorporar o traçado do sistema viário existente ou quando as condições topográficas inviabilizarem a implantação de vias sendo necessária a aprovação pela Comissão Técnica Municipal de Análise de Parcelamento do Solo;
- IV. Para as quadras que excederem o comprimento de 150,00 m (cento e cinquenta metros), poderão ser exigidas vias de pedestres localizadas e dimensionadas pela secretaria municipal competente.
- §2º A critério do Poder Público Municipal, ouvida a Comissão Técnica Municipal de Análise de Parcelamento do Solo, poderão ser admitidas, nas zonas industriais, quadras com dimensões maiores do que aquelas definidas no caput do artigo.
- §3º Para implantação de equipamentos urbanos e serviços públicos será permitido o parcelamento do solo com áreas inferiores às fixadas por esta Lei, desde que com aprovação de uso pela Comissão Técnica Municipal de Análise de Parcelamento do Solo.
- §4º As quadras oriundas de projetos de loteamento deverão ser dotadas de infraestrutura exigida na nesta lei em todas as suas testadas lindeiras a logradouros públicos.
- Art. 21. **Não** serão aprovados loteamentos ou desmembramentos que possuam lotes encravados, ainda que comunicáveis, com o sistema de circulação, por meio de servidão predial, legalmente construída, nos termos do art. 695 do Código Civil Brasileiro.
- Art. 22. As dimensões mínimas dos lotes serão as constantes ao respectivo anexo integrante da lei do Uso e Ocupação do Solo Urbano vigente, conforme a zona onde situados.
- §1º No caso de estar a gleba a lotear contida em mais de uma zona definida na lei do Uso e Ocupação do Solo Urbano, aplica-se a cada parte da área as exigências consignadas no *caput* deste artigo.
- §2º Os lotes situados nas esquinas terão a testada menor acrescida da dimensão consignada no respectivo anexo integrante da lei do Uso e Ocupação do Solo Urbano vigente, na coluna denominada “recuo de esquina”.

### SEÇÃO III - DAS FAIXAS NÃO EDIFICÁVEIS E ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE

- Art. 23. Entende-se por áreas não edificáveis, aquelas reservadas dentro de terrenos de propriedade privada, que ficam sujeitas à restrição ao direito de construir, por razões de interesse urbanístico.
- Art. 24. Para efeito desta Lei, consideram-se como faixas não edificáveis:
- I. Faixa paralela à faixa de domínio nas rodovias conforme definido em legislação específica;
- II. Faixa de alta tensão da concessionária local de energia elétrica;
- III. Faixa de domínio da via férrea, em toda a área existente no Município;
- IV. Faixas sanitárias destinadas à manutenção das canalizações de água, esgoto e rios, respeitando os afastamentos estipulados na Lei de Municipal do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;
- Art. 25. As faixas não edificáveis são de posse do proprietário do terreno, podendo este utilizá-las desde que não para edificação.
- Parágrafo único.** Nas faixas não edificáveis é vedada qualquer edificação, sendo permitida apenas ocupação de caráter reversível e provisório.
- Art. 26. As áreas de preservação permanente – APP devem ser protegidas, mesmo cobertas ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem,



## MUNICÍPIO DE MALLET/PR

a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas, conforme legislação federal.

Art. 27. O proprietário de imóvel, em processo de parcelamento, deverá informar aos compradores de lotes, sobre as restrições e obrigações a que os mesmos estejam sujeitos, pelos dispositivos desta Lei.

**Parágrafo único.** O Município poderá exigir, a qualquer tempo, a comprovação do cumprimento do disposto neste artigo, aplicando as sanções cabíveis, quando for o caso.

### SEÇÃO IV - DAS ÁREAS PÚBLICAS

Art. 28. As áreas destinadas à implantação de equipamento urbano e comunitário deverão ser entregues ao Município cercadas em todo o seu perímetro.

Art. 29. A localização das áreas verdes públicas e das áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários será definida de acordo com o interesse coletivo, órgão público de planejamento municipal competente, considerando as diretrizes de planejamento do Plano Diretor e, sempre que possível, do Plano de Ação e Investimentos - PAI, e ainda:

- I. Não podem estar situadas nas faixas não edificáveis;
- II. Não serão computados como áreas verdes públicas os canteiros ao longo das vias;
- III. Não serão computadas como áreas verdes públicas as áreas de preservação permanente.

Art. 30. As áreas institucionais destinadas a equipamentos urbanos e comunitários a serem entregues ao município deverão possuir no mínimo, 50% (cinquenta por cento) de seu total em um só perímetro, onde possa ser inscrito um círculo com raio mínimo de 10,00m (dez metros), e em terreno com declividade inferior a 30% (trinta por cento).

Art. 31. Excepcionalmente e a critério exclusivo do órgão público competente e da Comissão Técnica Municipal de Análise de Parcelamento do Solo, a doação das áreas públicas, bem como benfeitorias, poderão ocorrer fora da área fracionada, levando-se em consideração a proporcionalidade dos valores das áreas, desde que devidamente justificada mediante a emissão de parecer técnico e condicionada à aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano de Mallet.

§1º Para a análise, é necessário comprovar a saturação dos equipamentos comunitários no entorno do loteamento proposto, bem como a capacidade técnico-operacional para atender à população prevista no aumento populacional da região. Também é necessário considerar o déficit de equipamentos comunitários em outra região do município, onde o requerente também seja proprietário.

§2º A proporcionalidade dos valores das áreas citadas no caput deste artigo, será determinada, considerando a implantação do loteamento, adotando-se para este fim laudo técnico de avaliação, segundo as técnicas das normas correspondentes da Associação Brasileira de Normas Técnicas, a ser apresentado pelo interessado, com validade de até 90 (noventa) dias contados de sua elaboração.

§3º O laudo técnico de avaliação deverá ser elaborado com base no método involutivo e obedecer às especificações contidas nas normas técnicas.

§4º O laudo técnico de avaliação será analisado pela Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis, a qual se manifestará pela sua homologação ou não.

§5º Observada a proporcionalidade dos valores, a doação complementar de valores quando implantada em outro local do zoneamento, poderá se dar mediante repasse de recursos financeiros ao município, em conta específica, cuja destinação esteja vinculada à implantação de equipamentos comunitários, aquisição de terrenos para uso institucional ou áreas verdes públicas.

§6º A doação de que trata o parágrafo anterior deverá ser devidamente justificada pelo órgão





## MUNICÍPIO DE MALLET/PR

municipal competente e condicionada à aprovação do respectivo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU.

§7º A aprovação do projeto definitivo do empreendimento está condicionada a comprovação da transferência das áreas ou do repasse integral dos recursos financeiros ao município.

### Capítulo III - Dos Loteamentos e Condomínios Urbanísticos de Lotes

#### SEÇÃO I - DAS DIRETRIZES URBANÍSTICAS PARA PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 32. Os empreendedores deverão realizar obras e instalações das infraestruturas urbanas, em todo e qualquer loteamento, sem ônus para a Prefeitura Municipal, englobando, no mínimo:

- I. Serviços de movimento de terra;
- II. Demarcação de quadras e lotes;
- III. Pavimentação das vias;
- IV. Sinalização de regulamentação das vias;
- V. Implantação de calçadas com tratamento paisagístico; arborização de todas vias públicas, conforme o disposto nas leis do Sistema Viário e Plano de Arborização, utilizando-se mudas com altura igual ou superior a 1,50m (um metro e cinquenta), devidamente tutoradas;
- VI. Sistema de captação e escoamento das águas superficiais e profundas;
- VII. Sistema de abastecimento de água potável;
- VIII. Sistema de captação e condução de efluentes;
- IX. Sistema de esgotamento sanitário doméstico, contribuinte à rede pública de coleta com a viabilidade da concessionária responsável, quando desprovida da rede geral da concessionária o sistema de coleta e tratamento de efluentes deverá ser projetado e implantando de acordo com as normas vigentes relacionadas a rede e sistema de tratamento de efluentes;
- X. Rede de energia elétrica domiciliar;
- XI. Rede de iluminação pública;
- XII. Demarcação dos lotes;
- XIII. Emplacamento oficial dos logradouros públicos.
- XIV. Depósito de lixo e caixa de correspondências centralizados na entrada do condomínio com acesso direto à via pública;

§1º O Município poderá exigir implantação de rede física de serviços de telecomunicação e de gás canalizado, bem como implantação de marcos de amarração à rede de apoio geodésica adotada pelo Município.

§2º Em áreas de elevada complexidade geológica-geotécnica poderão ser exigidos obras complementares a critério do órgão municipal competente.

Art. 33. Será reservado e entregue ao Município, sem ônus para este, mínimo de 35% (trinta e cinco por cento) da área total da gleba a ser loteada.

I. As áreas verdes públicas deverão ser, no mínimo, iguais a 8% (oito por cento) da área loteável, não sendo consideradas, as Áreas de Preservação Permanente (APP) porventura existentes;

§1º Inexistindo área verde, esta deverá ser criada com espécies nativas da região, de acordo com plano de manejo aprovado pelo órgão ambiental competente.

§2º A área verde poderá localizar-se em duas frações distintas do imóvel.

§3º Quando as áreas de APP corresponderem entre 20% e 40% do total da área parcelável, estas poderão ser consideradas no cômputo da área verde a ser doada para o município;

II. Equipamentos comunitários deverão ser, no mínimo, iguais a 12% (doze por cento) da área líquida loteável e área com raio circunscrito de 10,00 m (dez metros), em terreno com



## MUNICÍPIO DE MALLET/PR

- declividade inferior a 20% (vinte por cento) e sempre que possível, as áreas de uso comunitário serão concentradas em um mesmo local da área loteada;
- III. Restante até completar os 35% (trinta e cinco por cento) deverá ser destinado à implantação do sistema viário e equipamentos urbanos;
- IV. Serão considerados, para os fins deste artigo, as necessidades públicas e urbanas do entorno do local loteado.
- Art. 34. As áreas doadas ao poder público deverão atender ao disposto na Seção IV - Das áreas públicas, do Capítulo II – Das Disposições Gerais.

### SEÇÃO II - DAS DIRETRIZES URBANÍSTICAS PARA PROJETOS DE CONDOMÍNIO URBANÍSTICO DE LOTES

- Art. 35. Os condomínios urbanísticos de lotes são classificados, quanto ao porte, em:
- Condomínio urbanístico de lotes de pequeno porte: com mais de 01 (uma) unidade autônoma e com área total máxima de 10.000,00 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados);
  - Condomínio urbanístico de lotes de médio porte: área total seja superior a 10.000,00 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), observando o limite de 22.500,00 m<sup>2</sup> (vinte e dois mil e quinhentos metros quadrados);
  - Condomínio de urbanístico de lotes grande porte: área total seja superior a 22.500,00 m<sup>2</sup> (vinte dois mil quinhentos metros quadrados), observando o limite de 40.000,00 m<sup>2</sup> (quarenta mil metros quadrados).
- Art. 36. Os Condomínios Urbanísticos terão sua área intramuros limitada a 40.000,00 m<sup>2</sup>, devendo, em qualquer caso, suas dimensões lineares respeitarem a dimensão máxima da quadra definida no Art. 20 da presente lei.
- §1º Os condomínios urbanísticos de lotes de pequeno porte podem ser implantados apenas em áreas previamente parceladas.
- §2º Os condomínios urbanísticos de lotes de grande porte obrigatoriamente precisarão elaborar os Estudos de Impacto de Vizinhança.
- Art. 37. Em qualquer caso, os lotes internos d condomínios urbanísticos respeitarão a área e testada consignadas na lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano
- Art. 38. As áreas mínimas dos compartimentos destinados aos usos residenciais, comerciais, industriais e de prestação de serviços, bem como a disposição de vagas de estacionamento atenderão ao contido na Lei Municipal de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo assim como no Código de Obras do município.
- §1º Nos condomínios urbanísticos de lotes residenciais serão admitidos sublotes, ou seja, área privativa mínima de 180 m<sup>2</sup> (cento e oitenta metros quadrados), desde que a fração ideal de cada unidade atenda aos parâmetros mínimos definidos para cada zona na Lei Municipal de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo.
- §2º Para o cômputo da fração ideal, citado no parágrafo anterior, será considerada:

$$\text{Fração ideal} = \frac{\sum \text{área de sublotes} + \sum \text{das áreas comuns excedentes}}{n \text{ de sublotes}}$$

\* Entende-se como "áreas comuns excedentes" aquelas adicionais às já definidas como áreas comuns nesta lei.

- §3º É vedado o subfracionamento dos sublotes.



## MUNICÍPIO DE MALLET/PR

- Art. 39. O imóvel onde será implantado o condomínio deverá obrigatoriamente possuir testada para a via pública.
- Art. 40. Os condomínios Urbanísticos de Lotes serão admitidos somente em áreas que não venham a prejudicar a mobilidade urbana e integração do sistema viário existente ou a ser projetado.
- Art. 41. A implantação do condomínio urbanístico de lotes não poderá interromper o prolongamento das vias públicas ou diretrizes viárias, em especial aquelas classificadas na Lei do Sistema Viário como estruturais, arteriais, coletoras ou marginais.
- Art. 42. Nos lotes integrantes do condomínio, poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como servidões de passagem, usufrutos e restrições à construção de muros.
- Art. 43. Nos condomínios urbanísticos de lotes, estabelece-se que a área máxima admitida para o loteamento condominial será de 40.000,00 m<sup>2</sup> (quarenta mil metros quadrados) observados os aspectos de mobilidade, ambientais e socioculturais do município, bem como de sua paisagem urbana.
- Art. 44. Fica vetada a implantação contígua de dois condomínios urbanístico de lotes de médio e grande porte, sendo obrigatória a observância de um espaçamento mínimo de 250,00 m (duzentos e cinquenta metros), entre as divisas de tais empreendimentos.

**Parágrafo único.** Independente no disposto neste artigo a implantação de condomínios urbanísticos de lotes contíguos deverá atender as disposições dos artigos 40 e 41 desta lei.

- Art. 45. Para efeito de aplicação da presente Lei, considera-se:
- I. Propriedade individualizada: a unidade territorial privativa ou autônoma a qual corresponde uma fração ideal de terreno dentro da gleba condominial;
  - II. Área de uso comum: aquela que for destinada à construção de vias de circulação interna, áreas verdes, equipamentos públicos, clube recreativo, áreas de lazer, portaria e área administrativa.
- Art. 46. Condomínios urbanísticos de lotes, com área superior a 10.000,00m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), devem destinar ao município uma área correspondente a 15% (quinze por cento) da área parcelável. Essa doação deve ser realizada em um local externo aos limites do condomínio e efetivada por meio de escritura pública de doação, sem ônus ou encargos para o município.
- I. 10% (dez por cento) para área institucional;
  - II. 5% (cinco por cento) para área verde, não sendo consideradas, as Áreas de Preservação Permanente (APP) porventura existentes.
- §1º Inexistindo área verde, esta deverá ser criada com espécies nativas da região, de acordo com plano de manejo aprovado pelo órgão ambiental competente.
- §2º A área verde poderá localizar-se em duas frações distintas do imóvel.
- §3º As áreas verdes deverão ser averbadas na matrícula do imóvel.
- §4º Quando as áreas de APP corresponderem entre 20% (vinte por cento) e 40% (quarenta por cento) do total da área parcelável, estas poderão ser consideradas no cômputo da área verde a ser doada para o município;
- §5º Os condomínios urbanísticos de lotes que apresentarem mais de 40% (quarenta por cento) de sua área líquida composta por áreas de interesse de preservação ambiental serão dispensados da obrigatoriedade de que trata o caput.
- §6º No caso de o condomínio urbanístico de lotes estar localizado em lote originário de loteamento aprovado, a doação de área institucional será dispensada.
- §7º As áreas referidas nos incisos I e II deste artigo deverão localizar-se fora dos limites da área condominial, contíguas a área do condomínio, salvo casos excepcionais, cuja localização será



## MUNICÍPIO DE MALLET/PR

previamente aprovada pelo Município.

- §8 As áreas de doação destinadas ao uso institucional deverão:
- I. Possuir testada para via pública;
  - II. Estar situada em área contígua e externa ao perímetro do condomínio; e,
  - III. Estar situadas fora das faixas não edificáveis.
- §9º Para os fins deste artigo, considera-se como área a delimitação compreendida pelo perímetro no qual será construído o condomínio, nela não abrangida as áreas construídas, edificadas ou de solo criado.
- Art. 47. As áreas doadas ao poder público deverão atender ao disposto na Seção IV - Das áreas públicas, do Capítulo II – Das Disposições Gerais.
- Art. 48. Nos Condomínios Urbanísticos Residenciais de lotes:
- I. Será permitida a construção de apenas uma unidade residencial unifamiliar em cada unidade territorial privativa;
  - II. Deverá ser previsto no mínimo 10% (dez por cento) do número do total de vagas para visitantes, sendo dispensada essa exigência para condomínios com até 10 (dez) unidades autônomas.
    - a) Para o cálculo de vagas referente à porcentagem o arredondamento deverá ser para mais nos casos em que a segunda casa decimal for superior a 5 (cinco).
  - III. Deverá ser destinado no mínimo 10% (dez por cento) da área total do empreendimento à implantação de áreas lazer e/ou edificações de área de convivência.
- §1º É proibida a localização da área de recreação no recuo frontal obrigatório, independentemente do número de unidades presentes no condomínio.
- §2º As áreas de uso comum, destinadas ao lazer, recreação, vias internas ou outros fins, depois de aprovadas pelas autoridades competentes e definidas na convenção condominial, não poderão ter sua destinação alterada pelo incorporador ou pelos condôminos.
- Art. 49. Nos Condomínios urbanísticos empresariais e industriais de lotes, com área superior a 10.000,00m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), deverá incorporar em seu interior um percentual mínimo de 10% (dez por cento) da área verde, considerando os parâmetros de uso e ocupação do solo e legislação pertinente.
- Art. 50. O Condomínio Urbanístico de lotes deverá ser cercado com muro de alvenaria ou qualquer outro tipo de material que garanta a sua integridade e proteção.
- Art. 51. As cercas e muros externos dos condomínios deverão permitir o escoamento das águas superficiais, a ventilação natural e a permeabilidade visual dos imóveis, de acordo com o Código de Obras, além de respeitar a altura máxima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros).
- §1º Os limites externos dos condomínios urbanísticos de lotes poderão ser circundados por grades, cercas vivas, muros e outras formas de vedação. Nas testadas com mais de 100,00 m (cem metros), vedações que se constituam em barreiras visuais como muros são permitidos em até no máximo 50% (cinquenta por cento) desta testada. Os 50% (cinquenta por cento) restante pode ser destinado a guaritas, acessos de pedestres e veículos, lotes (ou frações) voltados para via pública ou vedações em materiais que permitam permeabilidade visual.
- §2º É vedada a colocação de quaisquer elementos que possam causar dano físico a pessoas ou animais, tais como cacos de vidro, arame farpado e fios eletrificados.
- Art. 52. O sistema viário interno do Condomínio Urbanístico de lotes deverá:
- I. Articular-se com o sistema viário público existente ou projetado em um único ponto ou local;
  - II. O empreendedor deve prever espaços destinados para a implantação de hidrômetros,



## MUNICÍPIO DE MALLET/PR

medidores de energia elétrica e receptores de coleta de lixo em pontos estratégicos das vias internas.

Art. 53. Os parâmetros mínimos de largura das vias, se dará conforme a quantidade de unidades autônomas dos Condomínios Urbanísticos Residenciais de lotes, sendo:

- I. Até 20 (vinte) unidades autônomas: 10,00 m (dez metros) de largura, sendo 6,00 m (seis metros) de pista de rolamento e 2,00 m (dois metros) de calçada para cada lado;
- II. Entre 21 (vinte e uma) e 80 (oitenta) unidades autônomas: 11,00 m (onze metros) de largura, sendo 7,00 m (sete metros) de pista de rolamento e 2,00 m (dois metros) de calçada para cada lado;
- III. Acima de 80 (oitenta) unidades autônomas: 12,00 m (doze metros) de largura, sendo 8,00 m (oito metros) de pista de rolamento e 2,00 m (dois metros) de calçada para cada lado.

Art. 54. Os parâmetros mínimos de largura das vias, se dará conforme a quantidade de unidades autônomas dos Condomínios Urbanísticos Empresariais e Industriais de lotes sendo:

- I. Até 20 (vinte) unidades autônomas: 15,00 m (quinze metros) de largura, sendo 10,00 m (dez metros) de pista de rolamento e 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) de calçada para cada lado;
- II. Acima de 21 (vinte e uma) unidades autônomas: 20,00 m (vinte metros) de largura, sendo 15,00 m (quinze metros) de pista de rolamento e 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) de calçada para cada lado.

Art. 55. As vias que tiverem apenas uma face ocupada por lotes será admitida a implantação de calçada somente em frente aos lotes.

- I. Aplica-se somente a condomínios de até 10 (dez) unidades autônomas;
- II. Sob essa condição consideram-se os parâmetros mínimos de largura das vias: 8,00 m (oito metros) de largura, sendo 6,00 m (seis metros) de pista de rolamento e 2,00 m (dois metros) de calçada.

Art. 56. O sistema viário interno deve incluir a construção de bolsões de retorno, conforme parâmetros definidos na legislação municipal, nos casos em que a via interna não possua saída e existam mais de 5 (cinco) unidades no mesmo lado da via.

**Parágrafo único.** No caso de 5 (cinco) ou menos unidades, deve-se consultar e adaptar as obras conforme as Normas de Procedimentos Técnicos (NPTs) do Corpo de Bombeiros do Paraná.

Art. 57. A execução das obras relativas à implantação do empreendimento, bem como as obras de construção das unidades residenciais ou qualquer tipo de obra relacionada à construção civil será, necessariamente, vistoriada pela fiscalização do respectivo órgão competente.

Art. 58. Cabe ao empreendedor a manutenção das obras de urbanização, do sistema viário, das áreas destinadas a uso comum dos condôminos da infraestrutura básica e complementar interna, até o registro do parcelamento do solo ou da instituição do condomínio urbanístico de lotes no Registro de Imóveis.

Art. 59. Após a aprovação e constituição jurídica do Condomínio Urbanístico de Lotes, o mesmo tornar-se-á indissolúvel, ficando sob a sua exclusiva responsabilidade, com relação a suas áreas internas, os seguintes serviços:

- I. Coleta de lixo;
- II. Manutenção da rede e sistema para abastecimento de água potável e esgoto sanitário, no caso de o mesmo não ser efetuado pela Concessionária;
- III. Drenagem pluvial;
- IV. Manutenção infraestrutura de iluminação interna;
- V. Manutenção do sistema viário e das áreas destinadas a uso comum.



## MUNICÍPIO DE MALLET/PR

**Parágrafo único.** A responsabilidade dos serviços descritos neste artigo se limita à área do condomínio e não isenta o mesmo e as unidades territoriais privativas das respectivas taxas de manutenção municipal ou de concessionárias.

Art. 60. É vedado ao Município estender qualquer serviço público ao interior de condomínio urbanístico de lotes, cuja responsabilidade é exclusiva dos condôminos, salvo contrato firmado entre as partes.

### SEÇÃO III - DA DOCUMENTAÇÃO E APROVAÇÃO DE PROJETOS DE LOTEAMENTO E CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS DE LOTES

Art. 61. Para efeito de aprovação de projeto técnico de parcelamento do solo, o interessado deverá encaminhar à Comissão Técnica Municipal de Análise de Parcelamento do Solo:

- I. Pedido de consulta prévia de viabilidade técnica;
- II. Pedido de diretrizes básicas para o parcelamento;
- III. Pedido de análise de anteprojeto urbanístico; e
- IV. Pedido de aprovação do projeto técnico definitivo.

Art. 62. Não serão aprovados novos projetos de parcelamentos de requerente que possuir parcelamento irregular, evidenciado em processo administrativo da Prefeitura.

Art. 63. Além das exigências estabelecidas pelo órgão oficial responsável pelo licenciamento, será solicitada a consulta ao órgão estadual competente, quando necessário, para análise e anuência prévia dos projetos de parcelamento de solo, bem como suas modificações e alterações no âmbito municipal, em conformidade com as respectivas atribuições.

#### Subseção I - Da consulta prévia de viabilidade técnica

Art. 64. No pedido de Consulta Prévia de Viabilidade Técnica, o interessado anexará:

- I. Número da inscrição imobiliária ou cadastro do imóvel;
- II. Croqui da localização do imóvel a ser parcelado, contendo as suas dimensões, nome da rua mais próxima e orientação norte; e
- III. Registro do imóvel atualizado, com data de emissão da respectiva certidão não superior a 90 (noventa) dias.

**Parágrafo único.** O processo será totalmente digital, todos os documentos deverão ser apresentados em formato PDF compatibilizados com o sistema de análise utilizado pelo município.

Art. 65. A Comissão Técnica Municipal de Análise de Parcelamento do Solo, ao informar sobre a viabilidade técnica, indicará:

- I. Zona a que pertence o empreendimento;
- II. Dimensões mínimas e índices urbanísticos dos lotes pertinentes para aquela área;
- III. Indicações do sistema viário principal;
- IV. Existência ou não de áreas de preservação permanente (APPs'), faixas de domínio e faixas sanitárias e demais restrições ambientais.

Art. 66. A Comissão Técnica Municipal de Análise de Parcelamento do Solo se pronunciará sobre a resposta da Consulta de Viabilidade em um prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis.

§1º A Comissão Técnica Municipal de Análise de Parcelamento do Solo será responsável por avaliar os aspectos técnicos e urbanísticos do requerimento e da documentação apresentada. Posteriormente, os documentos serão encaminhados à Procuradoria Geral do Município para análise da documentação cartorária e tributária, bem como para emissão de parecer sobre os



## MUNICÍPIO DE MALLET/PR

- aspectos legais relacionados à solicitação do empreendedor.
- §2º A Procuradoria Geral do Município emitirá parecer fundamentado pelo prosseguimento ou não do processo de loteamento, e devolverá os autos do procedimento administrativo à Comissão Técnica Municipal de Análise de Parcelamento do Solo.
- §3º A aprovação da Consulta Prévia de Viabilidade será emitida através de Parecer fundamentado emitido e subscrito pela Comissão Técnica Municipal de Análise de Parcelamento do Solo, com a aprovação pela maioria absoluta de seus membros.
- Art. 67. O prazo máximo de validade da Consulta Prévia de Viabilidade Técnica será de 6 (seis) meses a contar da data de sua expedição.

### Subseção II - Das diretrizes básicas

- Art. 68. No pedido das Diretrizes Básicas, o interessado anexará:
- I. Consulta prévia de viabilidade técnica com as informações fornecidas pela municipalidade;
  - II. Registro do imóvel atualizado, com data de emissão da respectiva certidão não superior a 90 (noventa) dias;
  - III. certidões negativas de impostos municipais relativos ao imóvel;
  - IV. Certidão de econômico profissional ou alvará profissional do município onde estiver inscrito;
  - V. certidão ou documento equivalente, expedida pelo conselho de classe a que o profissional for inscrito, atestando a capacidade técnica para desenvolvimento de levantamentos topográficos em área urbana, bem como de projeto e implantação de loteamentos.
  - VI. Planta planialtimétrica da área, em 1 (uma) via, na escala 1:500 (um por quinhentos) até 1:2.000 (um por dois mil), com referências da rede de apoio geodésica adotada pelo município, assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou seu representante legal, indicando:
    - a) divisas da área definidas;
    - b) localização dos cursos d'água, áreas sujeitas a inundações, bosques, monumentos naturais ou artificiais, vegetação com classificação de porte e construções existentes, tipologia do solo e principais acidentes topográficos no imóvel e em suas áreas contíguas;
    - c) relevo, por meio de curvas de nível equidistantes de 1,00m (um metro).
  - VII. Arruamento contíguo a todo perímetro;
  - VIII. Tipo de uso a que se destina o projeto;
  - IX. Estudo preliminar do arruamento com indicação do gabarito;
- §1º O processo será totalmente digital, todos os documentos deverão ser apresentados em formato PDF e os arquivos referentes aos projetos em arquivo aberto, preferencialmente nos formatos DXF ou *shapefile*, editáveis e devidamente georreferenciados, compatibilizados com o sistema de análise utilizado pelo município.
- §2º Sempre que se fizer necessário, a critério da Comissão Técnica Municipal de Análise de Parcelamento do Solo, poderá ser exigida a extensão do levantamento altimétrico ao longo do perímetro do terreno, até o limite de 100,00m (cem metros), ou até o talvegue ou divisor de águas mais próximo.
- Art. 69. O órgão municipal competente, com base na documentação requisitada, fornecerá as diretrizes básicas, indicando na planta apresentada:
- I. As vias de circulação do sistema viário básico do Município, de modo a permitir o enquadramento e entrosamento entre o sistema existente e o proposto;
  - II. Faixa de domínio de rodovias;
  - III. Localização das passagens de pedestres;
  - IV. Definição das faixas não edificáveis;
  - V. Faixas de escoamento de águas pluviais;



## MUNICÍPIO DE MALLET/PR

- VI. Áreas de Interesse Ambiental., bem como aquelas destinadas à preservação permanente, conforme previsto no Código Florestal;
  - VII. Localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários, das áreas livres de uso público e das áreas verdes;
  - VIII. As zonas de uso predominante na área, com indicação dos usos compatíveis.
- Art. 70. O encaminhamento de projetos de parcelamento está condicionado à viabilidade de infraestrutura de saneamento, podendo-se admitir neste caso:
- I. Laudo, ou carta de viabilidade, baseado em estudo feito pela concessionária local de abastecimento de água, constando que a área em referência poderá ser conectada ao sistema;
  - II. Parecer favorável da autoridade competente quanto à possibilidade de perfuração de poços ou sistema semelhante.
  - III. Laudo, ou carta de viabilidade baseado em estudo feito pela concessionária local de coleta e tratamento de esgoto, constando que a área em referência poderá ser conectada ao sistema;
  - IV. Apresentação de solução alternativa para coleta e tratamento de efluentes.
- Art. 71. Encaminhamento da declaração da viabilidade de fornecimento de energia elétrica, fornecida pela concessionária dos serviços;
- Art. 72. A Comissão Técnica Municipal de Análise de Parcelamento do Solo se pronunciará sobre as diretrizes em um prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis.
- Art. 73. O prazo máximo de validade das diretrizes será de 6 (seis) meses a contar da data de sua expedição.

### Subseção III – Da aprovação do anteprojeto urbanístico

- Art. 74. Cumpridas as etapas da Subseção I e Subseção II deste Capítulo, o interessado elaborará o anteprojeto urbanístico, submetendo-o à análise da Comissão Técnica Municipal de Análise de Parcelamento do Solo, devendo apresentar:
- I. Consulta prévia de viabilidade técnica e diretrizes básicas para o parcelamento, com todas as informações fornecidas pela Comissão Técnica Municipal de Análise de Parcelamento do Solo;
  - II. Registro do imóvel atualizado, com data de emissão da respectiva certidão não superior a 90 (noventa) dias;
  - III. Certidões negativas de impostos municipais relativos ao imóvel;
  - IV. Certidão de econômico profissional ou alvará profissional do município onde estiver inscrito;
  - V. Certidão ou documento equivalente, expedida pelo conselho de classe a que o profissional for inscrito, atestando a capacidade técnica para desenvolvimento de levantamentos topográficos em área urbana, bem como de projeto e implantação de loteamentos.
  - VI. Proposta preliminar do empreendimento com escala mínima de 1:1.000 (um por mil), georreferenciada no Sistema de Referência SIRGAS 2000, projeção UTM - Sistema de Coordenadas Universal Transversal de Mercator – Fuso 22S, na qual conste:
    - a) divisão e conformação de quadras e lotes, dimensões básicas, arruamento, arranjos das áreas comuns;
    - b) indicação das áreas destinadas ao poder público e à implantação de programas habitacionais de interesse social, quando for o caso;
    - c) proposta de tratamento da cobertura vegetal na área dos lotes, contenção de encostas, escoamento de águas e demais elementos técnicos necessários à perfeita compreensão do anteprojeto, quando for o caso.
    - d) declaração de viabilidade de abastecimento d'água potável, fornecida pelo órgão competente;





## MUNICÍPIO DE MALLET/PR

- e) declaração de viabilidade de coleta de esgotos, fornecida pelo órgão competente, nos locais atendidos pela rede pública;
  - f) declaração da viabilidade de fornecimento de energia elétrica, fornecida pelo órgão competente;
  - g) atestado de viabilidade do órgão competente para empreendimentos que possuam acesso ou testada para rodovias estaduais ou federais.
- VII. Anotação de responsabilidade técnica expedida pelo Conselho Profissional competente do projeto / estudo urbanístico.
- §1º Todas as vias dos projetos, bem como seus respectivos memoriais, deverão conter as assinaturas do proprietário e do responsável técnico.
- §2º As plantas a que se referem este artigo conterão marcos de amarração à rede de apoio geodésica adotada pelo município.
- §3º O processo será totalmente digital, todos os documentos deverão ser apresentados em formato PDF e todos os arquivos referentes aos projetos em arquivo aberto, preferencialmente nos formatos .DXF ou *shapefile*, editáveis e devidamente georreferenciados, compatibilizados com o sistema de análise utilizado pelo município.
- Art. 75. Mesmo que o processo esteja tramitando na forma digital, a critério da Comissão Técnica Municipal de Análise de Parcelamento do Solo, poderá solicitar cópias impressas dos projetos, bem como seus respectivos memoriais.
- Art. 76. O prazo para análise será de 60 (sessenta) dias úteis.
- Art. 77. Após análise do anteprojeto urbanístico, este será devolvido ao interessado contendo indicações de alterações recomendadas, se for o caso, juntamente com as diretrizes contendo a numeração dos lotes e quadras de acordo com o cadastro técnico multifinalitário, a fim de que seja elaborado o projeto definitivo.
- Art. 78. Com base nos elementos fornecidos, o interessado elaborará o projeto que será analisado para efeito de liberação do alvará de licença para início das obras.
- §1º Aprovados os projetos, o interessado apresentará cópia impressa dos mapas e memoriais, com a assinatura do proprietário e do responsável técnico, para que sejam carimbados, atestando sua aprovação, tal aprovação poderá ser dispensada, desde que haja uma declaração expressa com a assinatura de ambos declarando o conhecimento e o atendimento do parcelamento ao disposto no Plano Diretor Municipal, com aprovação de forma 100% digital.
- §2º O anteprojeto terá validade de 2 (dois) anos, vencido este prazo o interessado deverá encaminhar nova consulta prévia de viabilidade.
- §3º A aprovação do anteprojeto urbanístico não implica na autorização para execução das obras. O interessado deve submeter para aprovação o projeto técnico definitivo juntamente com os projetos complementares, além de obter as licenças ambientais necessárias antes de iniciar a construção.

### Subseção IV – Da aprovação do projeto urbanístico definitivo

- Art. 79. O interessado, após a aprovação do anteprojeto urbanístico, deverá solicitar a aprovação de projeto definitivo do loteamento ou condomínio urbanístico, com os seguintes documentos relativos ao imóvel:
- I. Requerimento solicitando licença para aprovação do projeto, assinado pelo proprietário ou seu representante legal;
  - II. Consulta prévia de viabilidade técnica e o documento que estabelece as diretrizes urbanísticas para o parcelamento;
  - III. Registro do imóvel atualizado, com data de emissão da respectiva certidão não superior a 90 (noventa) dias;



## MUNICÍPIO DE MALLET/PR

- IV. Certidão Negativa de Débitos do imóvel objeto do desmembramento – débitos totais do imóvel devem estar quitados;
- V. Certidão de econômico profissional ou alvará profissional do município onde estiver inscrito;
- VI. certidão ou documento equivalente, expedida pelo conselho de classe a que o profissional for inscrito, atestando a capacidade técnica para desenvolvimento de levantamentos topográficos em área urbana, bem como de projeto e implantação de loteamentos.
- VII. Instrumento de liberação pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, quando for o caso;
- VIII. Contratos ou outros atos que comprovem a condição de empreendedor;
- IX. Anuência expressa da Secretaria do Patrimônio da União ou do órgão estadual competente, quando o empreendimento for realizado integral ou parcialmente em área, respectivamente, da União ou do Estado;
- X. Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), nos casos previstos em lei;
- XI. Estudo ambiental competente, nos casos previstos em lei.
- XII. Licença Ambiental ou documento equivalente fornecido pelo Instituto de Água e Terra, ou órgão Ambiental Municipal, autorizando a instalação do loteamento/empreendimento, quando for o caso;
- XIII. Cópias dos projetos urbanísticos e complementares e memorial descritivo dos mesmos;
- XIV. Registro de responsabilidade técnica expedido pelo Conselho Profissional competente
- XV. laudo geotécnico/geológico do loteamento, quando necessário ou quando exigido pela Prefeitura;
- XVI. Orçamento para execução das obras do sistema viário e infraestrutura de saneamento, rede energia elétrica e iluminação pública;
- XVII. Cronograma físico-financeiro das obras do loteamento/empreendimento
- XVIII. O projeto de parcelamento deverá conter:
  - a) planta de localização em escala compatível com o entorno;
  - b) projeto urbanístico na escala de 1:1000, georreferenciado no Sistema de Referência SIRGAS2000, projeção UTM - sistema de Coordenadas Universal Transversal de Mercator – Fuso 22S, indicando:
    - b.1) norte geométrico ou verdadeiro;
    - b.2) pontos de amarração ou de referência da obra;
    - b.3) cursos d'água, áreas alagadiças e mananciais, se houver;
    - b.4) alinhamento das vias públicas existentes e respectivo gabarito;
    - b.5) edificações existentes;
    - b.6) subdivisão das quadras em lotes com as respectivas dimensões, metragem quadrada e numeração;
    - b.7) afastamentos exigidos, devidamente cotados;
    - b.8) curvas de nível, com equidistância de 1,00m (um metro);
    - b.9) sistema de vias com a respectiva hierarquia;
    - b.10) dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias, bem como dados das curvas de concordância horizontal (desenvolvimento, raio, tangente, ângulo central e área tomada pela rua);
    - b.11) perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;
    - b.12) marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos das curvas e linhas projetadas;
    - b.13) em planta e perfis, todas as linhas de escoamento das águas pluviais e respectivas bocas-de-lobo;
    - b.14) praças e demais áreas públicas, destinadas a equipamentos comunitários e urbanos, estabelecidas pela legislação vigente, observados os critérios mínimos previstos nesta Lei;
    - b.15) áreas de preservação permanente, faixas de drenagem e faixas não edificáveis estabelecidas pela legislação vigente;
    - b.16) linhas de transmissão de energia e suas faixas de domínio, se houver;



## MUNICÍPIO DE MALLET/PR

- b.17) áreas destinadas à instalação de bombas de recalque e reservatório de água, se houver;
  - b.18) quadro resumo das diversas áreas indicadas no projeto;
  - b.19) faixas sanitárias não edificáveis nos locais onde as tubulações não passem pelas vias públicas;
  - b.20) no caso de condomínio urbanístico de lotes deverão ser indicadas as áreas de uso comum;
  - b.21) indicação de muros de arrimo quando necessário;
  - b.22) outras informações necessárias a critério da Comissão Técnica Municipal de Análise de Parcelamento do Solo.
- c) Os projetos complementares deverão constar de:
    - c.1) rede de abastecimento d'água;
    - c.2) rede de coleta e sistema de tratamento de esgoto, quando exigido;
    - c.3) rede de energia elétrica;
    - c.4) iluminação pública;
    - c.5) projeto de rede de drenagem das águas pluviais dimensionadas, conforme cálculo da bacia contribuinte;
    - c.6) projeto de terraplanagem;
    - c.7) projeto de pavimentação;
    - c.8) projeto de acessibilidade;
    - c.9) outras informações necessárias a critério da Comissão Técnica Municipal de Análise de Parcelamento do Solo.
- Art. 80. Os projetos deverão atender as normas da ABNT, ser aprovados pelos órgãos competentes e ser apresentados completos, com seus respectivos memoriais descritivos e de cálculo, detalhamentos e orçamentos.
- Art. 81. O memorial descritivo do empreendimento deverá conter obrigatoriamente, pelo menos:
- I. A descrição sucinta do empreendimento, com suas características;
  - II. Quadro de estatística contendo todas as áreas;
  - III. A fixação da zona de uso predominante;
  - IV. As condições urbanísticas do loteamento ou condomínio e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
  - V. A área total do terreno e indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do empreendimento;
  - VI. Limites e confrontações dos lotes e áreas públicas;
  - VII. A indicação dos equipamentos urbanos e comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes nas adjacências, bem como o modo de se estabelecer às conexões necessárias à sua utilização.
- §1º Todas as vias dos projetos, bem como seus respectivos memoriais, deverão conter as assinaturas do proprietário e do responsável técnico.
- §2º As plantas a que se referem este artigo conterão marcos de amarração à rede de apoio geodésica adotada pelo município.
- §3º O processo será totalmente digital, todos os documentos deverão ser apresentados em formato PDF e todos os arquivos referentes aos projetos em arquivo aberto, preferencialmente nos formatos DXF ou *shapefile*, editáveis e devidamente georreferenciados, compatibilizados com o sistema de análise utilizado pelo município.
- §4º Aprovados os projetos, o interessado apresentará cópia impressa dos mapas e memoriais, com a assinatura do proprietário e do responsável técnico, para que sejam carimbados, atestando sua aprovação, tal aprovação poderá ser dispensada, desde que haja uma declaração expressa com a assinatura de ambos declarando o conhecimento e o atendimento do parcelamento ao disposto no Plano Diretor Municipal, com aprovação de forma 100% digital.



## MUNICÍPIO DE MALLET/PR

- Art. 82. Mesmo que o processo esteja tramitando na forma digital, a critério da Comissão Técnica Municipal de Análise de Parcelamento do Solo, poderá solicitar cópias impressas dos projetos, bem como seus respectivos memoriais.
- Art. 83. Além do previsto no artigo 80, o memorial descritivo de condomínio urbanístico deve conter as condições urbanísticas do empreendimento e as limitações que incidem sobre as unidades autônomas e suas edificações, bem como deve constar integralmente, na convenção de condomínio.
- Art. 84. Todos os projetos previstos nesta subseção deverão ser prévia e obrigatoriamente aprovados nos Órgãos Federais e Estaduais competentes, inclusive nas concessionárias de serviços públicos pertinentes, quando for o caso.
- Art. 85. A Comissão Técnica Municipal de Análise de Parcelamento do Solo poderá exigir, ainda, além dos documentos mencionados nesta seção, a apresentação de outras plantas, desenhos, cálculos, documentos e detalhes que julgar necessários ao esclarecimento e bom andamento do processo.
- Art. 86. O prazo para a aprovação do projeto e emissão do Decreto e Termo de Vinculação dos Lotes, conforme estabelecido neste artigo, não pode exceder 180 (cento e oitenta) dias a partir da data de protocolo do requerimento, desde que todas as formalidades legais tenham sido cumpridas.
- Art. 87. Após a apreciação dos projetos do empreendimento, o Órgão Técnico Municipal, expedirá o Decreto de Aprovação e "Termo de Vinculação dos lotes", a ser registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis, às expensas e responsabilidades do interessado.
- §1º O Decreto de Aprovação de loteamento, instrumento legal atribuído ao Prefeito Municipal, deverá conter, no mínimo:
- I. Denominação do loteamento;
  - II. Número de lotes;
  - III. Empreendedores responsáveis;
  - IV. Obrigações dos empreendedores;
  - V. Prazo de execução;
  - VI. Indicação dos lotes alienados em proporção com as etapas do projeto;
  - VII. Informações das áreas que passam ao domínio público.
- §2º Para os projetos de condomínios urbanístico de lotes, o órgão técnico municipal expedirá o Alvará de Aprovação, constando no mínimo:
- I. Denominação do condomínio;
  - II. Número de unidades autônomas;
  - III. Empreendedores responsáveis;
  - IV. Obrigações dos empreendedores;
  - V. Prazo de execução;
  - VI. Informações das áreas que passam ao domínio público.
- Art. 88. Vinculado o empreendimento, o Órgão Técnico Municipal expedirá o Alvará de Implantação, com validade de 4 (quatro) anos, prorrogável por mais dois anos, desde que devidamente justificado e autorizado.

### Subseção V - Das obras e garantias

- Art. 89. Por ocasião da aprovação de todos os projetos, memoriais e documentação, para emissão do Alvará de Parcelamento, o proprietário assinará termo de compromisso, obrigando-se:
- I. Cumprir o cronograma de execução, sem qualquer ônus para a Municipalidade, todas as obras, conforme cronograma físico-financeiro aprovado;



## MUNICÍPIO DE MALLET/PR

- II. Facilitar a fiscalização permanente da Municipalidade durante a execução das obras e serviços;
  - III. Não efetuar venda de lotes antes da publicação do decreto de aprovação do loteamento ou condomínio urbanístico;
  - IV. Anexar modelo de contrato de compra e venda, além de outras cláusulas, contendo:
    - a) a condição de que só poderão receber construções depois de executadas as obras do art. 32, exceto obras de pavimentação e calçada, pelo menos em toda a extensão do respectivo logradouro;
    - b) as restrições previstas nesta Lei, em especial obrigações pela execução dos serviços a cargo do vendedor, respondendo solidariamente aos compromissários compradores ou adquirentes na proporção da área de seus lotes;
    - c) caucionamento de áreas e outros bens suficientes, a critério da Comissão Técnica Municipal de Análise de Parcelamento do Solo, para cobertura dos custos de implantação do loteamento.
- Art. 90. No termo de compromisso deverão constar especificamente as obras e serviços que o loteador é obrigado a executar e o prazo fixado para suas execuções.
- §1º As obras e serviços de infraestrutura básica deverão ser executados de acordo com o cronograma físico aprovado pelo órgão municipal competente.
  - §2º O empreendedor terá o prazo máximo de 2 (dois) anos, a contar da data de emissão de alvará de urbanização, para executar as obras e serviços de infraestrutura básica.
  - §3º Poderão ser feitas alterações na sequência de execução dos serviços e obras contidos no cronograma físico aprovado, mediante apresentação de adequações em um novo cronograma, justificando-se, quais alterações serão autorizadas.
  - §4º No caso de a obra ser executado em etapas, o termo de compromisso deverá conter ainda:
    - I. Definição de cada etapa da obra;
    - II. Definição do prazo de execução de toda a obra e dos prazos e áreas correspondentes a cada etapa;
    - III. Estabelecimento das condições especiais, se for o caso, para a liberação das áreas correspondentes a cada etapa;
    - IV. Indicação dos lotes alienados em proporção com as etapas do projeto.
- Art. 91. Após a emissão do Decreto Municipal que autoriza o Parcelamento, o interessado deverá submetê-lo ao registro de imóveis no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade do ato, acompanhado dos documentos exigidos pelo órgão competente, de acordo com o expresso na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e suas alterações.
- §1º A comprovação da providência mencionada neste artigo será feita mediante certidão do Cartório de Registro de Imóveis.
  - §2º No registro de parcelamento do solo urbano (loteamento ou desmembramento ou condomínio urbanístico) deverá ser exigida a apresentação das licenças ambientais expedidas pelos órgãos responsáveis.
- Art. 92. Nos empreendimentos, antes do início de qualquer obra, deverá ser afixada, em local visível na entrada, placa contendo nome do empreendimento, do proprietário, da empresa ou responsável técnico, data e número do alvará de implantação do empreendimento.
- Art. 93. As áreas de equipamento urbano e comunitário e os espaços de uso público destinados à área verde serão implantadas pelo empreendedor, conforme estabelecido pelo Plano Municipal de Arborização e serão mantidas e conservadas pelo empreendedor até o recebimento das obras.
- Art. 94. Durante o período de implantação de empreendimento, o interessado deverá apresentar, a cada 6 (seis) meses a contar da data do alvará, relatório comparativo das obras e serviços realizados a partir do cronograma estabelecido.



## MUNICÍPIO DE MALLET/PR

- Art. 95. Para fins de garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana exigida para o loteamento, antes de sua aprovação, ficará caucionado um percentual da área total de lotes do loteamento, cujo valor corresponda ao custo dos serviços e obras, acrescido de 10% (dez por cento), a título de administração da obra.
- §1º O valor dos lotes será calculado, para efeito deste artigo, pelo preço da área, considerando as benfeitorias previstas no projeto aprovado.
- §2º Os lotes projetados a serem dados em garantia deverão estar localizados de preferência em área contínua, de livre escolha pela Comissão Técnica Municipal de Análise de Parcelamento do Solo.
- §3º O valor dos serviços e obras a serem executados no loteamento deverão ser apurados mediante apresentação dos orçamentos das obras considerando os valores praticados nas tabelas referenciais (Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil - SINAPI e Sistema de Custos Referenciais de Obras - SICRO).
- §4º O instrumento de garantia hipotecária de lotes do empreendimento deve ser registrado na matrícula.
- §5º A caução poderá ser feita em imóveis, carta de fiança bancária, dinheiro ou títulos da dívida pública, e em Seguro Garantia, sempre correspondendo ao mesmo valor orçado para as obras de urbanização.
- §6º Se a caução se der na forma de carta de fiança bancária, ela ficará em depósito na Secretaria de Finanças, contendo cláusula de correção monetária e prazo de no mínimo o previsto no cronograma das obras acrescido de 12 (doze) meses.
- §7º Sendo necessário, na emissão do alvará de urbanização, poderá ser exigida a renovação da caução com prazo de validade mínima ao do cronograma acrescido de 6 (seis) meses.
- §8º A retirada da caução de lotes poderá ocorrer conforme a proporção da execução das obras e serviços, mediante solicitação do empreendedor e aceite da municipalidade.
- Art. 96. Mediante laudo de vistoria favorável, elaborado pelo responsável técnico pela fiscalização das obras e serviços, e atestado de pleno funcionamento das redes de serviço, fornecido pelos órgãos concessionários de serviços e órgãos públicos responsáveis pela política de meio ambiente, o Poder Executivo Municipal, através da Comissão Técnica Municipal de Análise de Parcelamento do Solo, emitirá o Termo de recebimento do loteamento e liberará as áreas caucionadas.
- Art. 97. No caso de projetos de parcelamento a serem realizadas por etapas, a liberação dos lotes caucionados será feita proporcionalmente a cada área convencionada.
- Parágrafo único.** O loteamento ou condomínio poderá ser liberado em etapas, desde que na parcela em questão, esteja implantada e em perfeito funcionamento toda a infraestrutura exigida por esta Lei.
- Art. 98. Nos condomínios urbanísticos poderão ser penhoradas áreas privativas até a execução total das obras, sendo que só serão liberados Alvarás de Habite-se em áreas cuja infraestrutura já esteja concluída.
- Art. 99. Caso as obras de que esta Lei, não tenham sido realizadas no prazo concedido a contar da data de aprovação do loteamento, a Municipalidade promoverá ação competente para obrigar a realização da mesma, ou promoverá por meios próprios, executando a garantia prestada pelo loteador.
- Parágrafo único.** O empreendedor se responsabilizará por um prazo de 05 (cinco) anos, após o termo de recebimento do loteamento, em todas obras de infraestruturas executadas no loteamento, e caso ocorram problemas nas obras essas deverão ser corrigidas dentro de um prazo a ser definido pela Comissão Técnica Municipal de Análise de Parcelamento do Solo.

### SEÇÃO IV - DA INFRAESTRUTURA DOS PARCELAMENTOS



## MUNICÍPIO DE MALLET/PR

Art. 100. Todo empreendedor de loteamento obriga-se a implantar, no mínimo, a infraestrutura básica composta por:

- a) demarcação das quadras, através de marcos de concreto de 10x10x30cm, cravados em cada vértice;
- b) demarcação dos lotes, através de marcos de madeira de lei de 5x5x20cm, cravados em cada vértice;
- c) abertura das vias públicas, com a caixa de via definida na lei do Sistema Viário;
- d) implantação de meios-fios, conforme modelo constante da lei do Sistema Viário, na caixa de via e nas baias de estacionamento;
- e) pavimentação de todas as ruas, obedecidas as características descritas na lei de Sistema Viário, bem como as descritas na presente lei, sendo as vias de categoria arterial ou coletora demarcadas por ocasião da expedição de diretrizes;
- f) sistema de energia elétrica e de iluminação de todas as vias públicas, conforme lei do Sistema Viário, normas ABNT e da concessionária de energia;
- g) arborização de todas vias públicas, conforme o Plano Municipal de Arborização, bem como atendendo aos requisitos lei do Sistema Viário;
- h) sistema de fornecimento de água potável, proveniente da rede pública, segundo as normas da ABNT e da concessionária pública;
- i) sistema de esgotamento sanitário doméstico, contribuinte à rede pública de coleta com a viabilidade da concessionária responsável, quando desprovida da rede geral da concessionária o sistema de coleta e tratamento de efluentes deverá ser projetado e implantando de acordo com as normas vigentes relacionadas a rede e sistema de tratamento de efluentes;
- j) sistema de drenagem pluvial através de galerias pluviais interligadas ao sistema existente ou por disposição final em curso d'água natural, mediante dispositivos de dissipação de energia hidráulica.

Art. 101. Será exigido, para loteamentos e condomínios urbanísticos de lotes a apresentação de projetos e a implementação de infraestrutura de saneamento que garantam o abastecimento de água potável, coleta e tratamento de efluentes residuais e drenagem de águas pluviais, independentemente do número de unidades planejadas.

Art. 102. Quanto ao sistema de drenagem:

- I. Quando a canalização pública de drenagem for insuficiente ou não existir na via onde o loteamento desaguar suas águas pluviais, deverá ser apresentada solução técnica, a qual será avaliada pela Comissão Técnica Municipal de Análise de Parcelamento do Solo e executada pelo empreendedor;
- II. Quando não for possível interligar as galerias de águas pluviais do loteamento à rede pública existente, será obrigatória a execução de emissário até o fundo de vale, com dissipador de energia na sua extremidade, conforme projeto aprovado pelo órgão competente.
- III. Quando for o caso, será obrigatória a apresentação de projeto de mecanismos de contenção de cheias, bacias ou reservatórios de retenção, sob a responsabilidade técnica de profissional legalmente habilitado pelo Conselho Profissional;
- IV. Para o dimensionamento deverá ser considerada área líquida loteada e a área destinada ao sistema viário;
- V. O dimensionamento do volume necessário para o reservatório de detenção deverá ser calculado mediante a aplicação da seguinte fórmula:

$$V = K \times I \times A$$

Onde:

V = volume do reservatório



## MUNICÍPIO DE MALLET/PR

$K$  = constante dimensional = 0,20  
 $I$  = intensidade da chuva = 0,080m/h  
 $A$  = área prevista nos incisos IV deste artigo

O diâmetro do orifício regulador de vazão deverá obedecer ao seguinte critério:

VOLUME	DIÂMETRO
Até 2m <sup>3</sup>	25mm
3 a 6m <sup>3</sup>	40mm
7 a 26m <sup>3</sup>	50mm
27 a 60m <sup>3</sup>	75mm
61 a 134m <sup>3</sup>	100mm
135 a 355m <sup>3</sup>	150mm
356 a 405m <sup>3</sup>	200mm
406 a 800m <sup>3</sup>	300mm
801 a 1300m <sup>3</sup>	400mm
1301 a 2000m <sup>3</sup>	500mm

- §1º As áreas localizadas à montante do loteamento podem ser incluídas na área de contribuição do projeto de drenagem do próprio loteamento.
- §2º Para fins de projeto, ao adotar o coeficiente de escoamento superficial, deve-se sempre considerar o pior cenário para as áreas de contribuição, de acordo com a Lei de Municipal do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;
- §3º Quando houver interligação à rede de drenagem pré-existente, deverá ser apresentado cálculo demonstrando a capacidade de suporte da rede ao aumento da vazão.
- §4º As tubulações que não passarem pelas vias públicas terão faixas sanitárias "não edificável" com largura mínima conforme projeto.

Art. 103. Em nenhum caso os arruamentos ou loteamentos poderão prejudicar o escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas, devendo as obras necessárias serem executadas nas vias públicas ou em faixas para este fim reservado.

**Parágrafo único.** Os cursos d'água não poderão ser desconsiderados, retificados ou canalizados, sem a apresentação prévia justificativa acompanhada de Laudo Técnico, anotação de responsabilidade técnica, e licenciamento ambiental emitido pelos órgãos ambientais competentes.

Art. 104. A linha de tubulação de abastecimento de água e esgotamento sanitário, deverá ser preferencialmente executada inteiramente sob a calçada, atendendo às normas e padrões definidos pela municipalidade, salvo nos casos em que seja tecnicamente inviável.

**Parágrafo único.** A linha de tubulação da rede de drenagem pluvial poderá seguir pelo meio da via pública, quando não for viável tecnicamente o trajeto sob a calçada, devendo nestes casos utilizar obrigatoriamente tubulações de concreto do tipo PA2.

Art. 105. Quanto ao sistema de abastecimento de água:

- I. Onde não existir rede de abastecimento de água, o loteador deverá, com aprovação do órgão competente, executar com respectiva outorga para o uso dos recursos hídricos e a competente licença ambiental o projeto para o abastecimento, a partir da captação em manancial existente na área ou a partir de poços artesianos.
- II. Caso a Concessionária não assuma a operação do sistema de abastecimento de água, este deverá funcionar em sistema de condomínio ou comunitário do qual participarão todos os compradores de lotes e o loteador.

Art. 106. Quanto ao sistema de coleta e tratamento de esgotos:





## MUNICÍPIO DE MALLET/PR

- I. O empreendedor deverá apresentar projeto de esgotamento sanitário, aprovado pela Concessionária, e implantar a rede sob fiscalização deste órgão, propiciando condições para ligação à rede pública, quando esta estiver implantada em frente ou a uma distância de até 300,00 m (trezentos metros) do empreendimento.
- II. Havendo necessidade da execução da estação de tratamento de efluentes, ficará a cargo da Concessionária de serviço público de saneamento a sua operação, manutenção e exploração comercial, desde que observadas e atendidas as orientações e normas da concessionária, e, especialmente, implantada de acordo com o projeto por ela previamente aprovado.
- III. Inexistindo rede pública a uma distância de até 300,00m (trezentos metros), ou não sendo viável a ligação na rede coletora de efluentes, deve ser utilizada solução individual de tratamento, obedecendo às exigências determinadas no licenciamento ambiental e/ou NBRs em vigor.
- IV. Quando o sistema de tratamento de efluentes for efetuado por meio de sistema próprio individual, tal obrigação ficará a cargo do adquirente do imóvel, no momento da aprovação do projeto da edificação, sendo ele responsável pela instalação, funcionamento e manutenção do sistema individual.

Art. 107. Será exigido do empreendedor a apresentação de projetos e a execução da cessionária de energia elétrica do município e em conformidade com os padrões definidos pela Comissão Técnica Municipal de Análise de Parcelamento do Solo.

**Parágrafo único.** As redes de energia elétrica e de iluminação devem ser, se possível, na modalidade subterrâneas e iluminação das vias públicas em LED ou tecnologia superior.

Art. 108. É permitida a implantação de infraestrutura complementar àquela consignada no *caput* do presente artigo, às expensas do empreendedor, devendo os projetos respectivos serem apresentados ao Município para aprovação, ouvidos os órgãos com jurisdição sobre as respectivas redes.

Art. 109. Ao comprador ou compromissário comprador dos lotes advindos de novos parcelamentos regulares, é assegurado o direito de requerer alvará de construção, dentro dos requisitos da lei do Uso e Ocupação do Solo e do Código de Obras, a partir do momento de registro imobiliário do parcelamento, sendo, entretanto, vedada a emissão de “habite-se” enquanto não estiver concluída a infraestrutura na via para a qual sua parcela tenha testada.

### Capítulo IV - Projetos de Desdobro, Desmembramento e Remembramento

Art. 110. O desdobro e o desmembramento somente poderão se dar em área com acesso direto à via pública, onde as vias de acesso estejam em regulares condições de trafegabilidade.

§1º Para fins deste artigo, o desdobro consiste na hipótese de única divisão de um imóvel em dois.

§2º Para fins deste artigo, o desmembramento consiste na divisão de um imóvel em até 10 (dez) lotes.

§3º Para fins deste artigo considera-se condições de trafegabilidade as vias públicas legalmente instituídas, de acordo com a lei do sistema viário municipal, excetuando-se as servidões públicas de passagens, estradas rurais e rodovias estaduais e, ou federais.

#### SEÇÃO I – DAS DIRETRIZES URBANÍSTICAS PARA DESDOBRO, DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO

Art. 111. Em desmembramentos de imóvel, por iniciativa do proprietário, de área superior a



## MUNICÍPIO DE MALLET/PR

2.000,00m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados), será obrigatória a cessão ao município, sem qualquer ônus, de áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como a áreas verdes de uso público, as quais deverão ser proporcionais à gleba e nunca inferiores a 15% (quinze por cento) da área do desmembramento, dos quais:

- I. As áreas verdes de uso público deverão ser, no mínimo, iguais a 5% (cinco por cento) da área do desmembramento;
- II. As áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários deverão ser, no mínimo, iguais a 10% (dez por cento) da área do desmembramento e área com raio circunscrito de 10,00 m (dez metros).

Art. 112. As áreas doadas ao poder público deverão atender ao disposto na Seção IV– Das áreas públicas, do Capítulo II – Das Disposições Gerais

Art. 113. A infraestrutura para o desdobro ou desmembramento de área deverá atender os seguintes requisitos:

- I. Sistema de abastecimento de água potável;
- II. Rede de energia elétrica pública e domiciliar;
- III. Rede de iluminação pública;
- IV. Solução para condução e tratamento do esgotamento sanitário, compatível com densidade e tamanho dos lotes;
- V. Demarcação de lotes;
- VI. Vias de circulação;
- VII. Solução para drenagem de águas pluviais;
- VIII. Tratamento das faixas ao longo das margens dos córregos, linhas de drenagem sazonais, corpos d'água em geral e escoamento de água pluvial.

Art. 114. É vedado o desdobro ou desmembramento de lotes quando a linha de divisa pretendida entrar em conflito com a existência de benfeitorias existentes, independentemente de sua averbação em Cartório de Registro de Imóveis (a menos que sejam atendidas as exigências contidas no Código Municipal de Obras e Código Civil).

Art. 115. Os lotes resultantes de desdobro ou desmembramento não poderão ser inferiores ao lote mínimo e testadas mínimas previstos na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano, conforme a Zona em que se situarem.

§1º As partes restantes dos terrenos, remanescentes de desmembramentos, sujeitam-se igualmente ao disposto no presente artigo

§2º Nos casos de unificação de dois ou mais lotes que não atendam aos parâmetros urbanísticos e mesmo com a sua unificação não atinja os parâmetros mínimos, poderá ser realizada a unificação desde que o mesmo resulte em um lote com os parâmetros mais próximos do mínimo exigido.

Art. 116. Quando se tratar de desdobro ou o desmembramento caracterizado como de interesse social, ficam instauradas as seguintes disposições:

- I. Isenção de doação de áreas públicas;
- II. Taxas e demais emolumentos decorrentes do processo administrativo referente aos desmembramentos facilitados reduzidos à metade dos consignados no código tributário municipal.

### SEÇÃO II - ANÁLISE PRÉVIA PARA DESDOBRO, DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO

Art. 117. No pedido de Consulta Prévia de Viabilidade Técnica, o interessado anexará:

- I. Número da inscrição imobiliária ou cadastro do imóvel;



## MUNICÍPIO DE MALLET/PR

- II. Croqui da localização do imóvel a ser parcelado, contendo as suas dimensões, nome da rua mais próxima e orientação norte;
  - III. Registro do imóvel atualizado, com data de emissão da respectiva certidão não superior a 90 (noventa) dias;
- §1º O processo será totalmente digital, todos os documentos deverão ser apresentados em formato pdf compatibilizados com o sistema de análise utilizado pelo município.
- Art. 118. A Comissão Técnica Municipal de Análise de Parcelamento do Solo, ao informar sobre a viabilidade técnica, indicará:
- I. Zona a que pertence o empreendimento;
  - II. Dimensões mínimas e índices urbanísticos dos lotes pertinentes para aquela área;
  - III. Indicações do sistema viário principal;
  - IV. Existência ou não de áreas de preservação permanente (APPs), faixas de domínio e faixas sanitárias e demais restrições ambientais.
- Art. 119. A Comissão Técnica Municipal de Análise de Parcelamento do Solo se pronunciará sobre a resposta da Consulta de Viabilidade em um prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis.
- §1º A Comissão Técnica Municipal de Análise de Parcelamento do Solo será responsável por avaliar os aspectos técnicos e urbanísticos do requerimento e da documentação apresentada. Posteriormente, os documentos serão encaminhados à Procuradoria Geral do Município para análise da documentação cartorária e tributária, bem como para emissão de parecer sobre os aspectos legais relacionados à solicitação do empreendedor.
- §2º A Procuradoria Geral do Município emitirá parecer fundamentado pelo prosseguimento ou não do processo de desdobro, desmembramento ou remembramento, e devolverá os autos do procedimento administrativo à Comissão Técnica Municipal de Análise de Parcelamento do Solo.
- §3º A aprovação da Consulta Prévia de Viabilidade será emitida através de Parecer fundamentado emitido e subscrito pela Comissão Técnica Municipal de Análise de Parcelamento do Solo, com a aprovação pela maioria absoluta de seus membros.
- Art. 120. O prazo máximo de validade da Consulta Prévia de Viabilidade Técnica será de 6 (seis) meses a contar da data de sua expedição.

### SEÇÃO III - DA APROVAÇÃO PARA DESDOBRO, DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO

- Art. 121. Para a aprovação do projeto definitivo de desdobro, desmembramento ou unificação pelo órgão municipal licenciador, o interessado solicitará a sua aprovação juntando os seguintes documentos:
- I. Registro do imóvel atualizado, com data de emissão da respectiva certidão não superior a 90 (noventa) dias;
  - II. Certidão negativa de ônus do imóvel, expedida no máximo trinta dias antes da entrada do pedido de aprovação na prefeitura municipal;
  - III. Certidão negativa de tributos municipais;
  - IV. Fotocópia do documento de identidade do proprietário ou fotocópia contrato social e suas alterações quando tratar-se de pessoa jurídica;
  - V. Certidão de econômico profissional ou alvará profissional do município onde estiver inscrito;
  - VI. Certidão ou documento equivalente, expedida pelo conselho de classe a que o profissional for inscrito, atestando a capacidade técnica para desenvolvimento de levantamentos topográficos em área urbana;
  - VII. Apresentar documento correspondente ao licenciamento ambiental no âmbito estadual ou municipal a depender do porte considerando a legislação ambiental vigente, quando



## MUNICÍPIO DE MALLET/PR

- necessário;
- VIII. Anotação de Responsabilidade Técnica referente ao projeto com comprovante de pagamento;
- IX. Planta de localização com delimitação da área em análise e indicação do perímetro urbano, em escala de no mínimo 1:10.000 (um por dez mil), em sistema de coordenadas UTM, tal que possibilite a identificação do imóvel;
- X. Planta da situação atual do imóvel, na mesma escala do projeto, em sistema de coordenadas UTM, sendo uma delas em meio digital;
- XI. Projeto na escala 1:500 (um por quinhentos), georreferenciado no Sistema de Referência SIRGAS 2000, projeção UTM - Sistema de Coordenadas Universal Transversa de Mercator - Fuso 22S, com delimitação exata, confrontantes, curvas de nível com intervalo de 1 (um) metro e indicação do Norte, contendo:
- indicação da situação atual do imóvel, divisão ou unificação de lotes pretendida;
  - a situação final do(s) lote(s) após o desdobro, desmembramento ou unificação a com os lotes numerados, cotados e seus pontos de divisa georreferenciados;
  - sistema viário existente circundando o imóvel com todas as dimensões cotadas;
  - indicação de áreas não-edificáveis ou de preservação permanente, se houver;
  - localização de cursos d'água, lagoas e represas, áreas sujeitas a inundações, bosques, construções existentes;
  - indicação do tipo de uso predominante no local;
  - destinação ou tratamento de esgoto;
  - indicação da existência de benfeitorias ou não sobre o lote, constando a metragem total das benfeitorias e atendimento aos parâmetros urbanísticos.
- XII. Memorial descritivo do lote atual e dos lotes com as alterações pretendidas, contendo:
- descrição da área com suas características;
  - descrição das áreas públicas, caso existam, com todas as dimensões, confrontantes e área final;
  - descritivo contendo as dimensões da quadra, lote, dimensões (frente, fundos e lados), todos os confrontantes, a área total e o uso a ser dado ao solo;
  - indicação da existência de benfeitorias ou não sobre o lote, constando a metragem total das benfeitorias.
- §1º Todas as vias dos projetos, bem como seus respectivos memoriais, deverão conter as assinaturas do proprietário e do responsável técnico.
- §2º As plantas a que se referem este artigo conterão marcos de amarração à rede de apoio geodésica adotada pelo município.
- §3º O processo será totalmente digital, todos os documentos deverão ser apresentados em formato PDF e todos os arquivos referentes aos projetos em arquivo aberto, preferencialmente nos formatos DXF ou *shapefile*, editáveis e devidamente georreferenciados, compatibilizados com o sistema de análise utilizado pelo município.
- Art. 122. Mesmo que o processo esteja tramitando na forma digital, a critério da Comissão Técnica Municipal de Análise de Parcelamento do Solo, poderá solicitar cópias impressas dos projetos, bem como seus respectivos memoriais.
- Art. 123. O prazo para análise será de 60 (sessenta) dias úteis.
- Art. 124. Após análise do projeto, este será devolvido ao interessado contendo indicações de alterações recomendadas, se for o caso, juntamente com as diretrizes contendo a numeração dos lotes e quadras de acordo com o cadastro técnico multifinalitário, a fim de que seja elaborado o projeto definitivo.
- Art. 125. Com base nos elementos fornecidos, o interessado elaborará o projeto que será analisado para efeito de liberação do decreto autorizando o desdobro, desmembramento ou unificação.



## MUNICÍPIO DE MALLET/PR

- §1º Aprovados os projetos, o interessado apresentará cópia impressa dos mapas e memoriais, com a assinatura do proprietário e do responsável técnico, para que sejam carimbados, atestando sua aprovação, tal aprovação poderá ser dispensada, desde que haja uma declaração expressa com a assinatura de ambos declarando o conhecimento e o atendimento do parcelamento ao disposto no Plano Diretor Municipal, com aprovação de forma 100% digital.
- Art. 126. Para a averbação do desdobro, desmembramento ou remembramento junto ao registro de imóveis, deverá ser apresentada a documentação exigida na legislação pertinente, especialmente na relacionada aos registros públicos.
- §1º No ato do registro do projeto de desmembramento o interessado transferirá ao município, sem qualquer ônus para este, as áreas públicas especificadas nesta lei.
- §2º O prazo máximo para registro será de 180 (cento e oitenta) dias, contados da publicação do projeto de desmembramento, desdobro ou remembramento sob pena de caducidade da aprovação.
- Art. 127. O responsável pelo desdobro, desmembramento ou remembramento fica obrigado a apresentar junto ao órgão municipal competente a averbação para fins de atualização cadastral, imediatamente após o registro e no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da publicação do projeto definitivo.

### TÍTULO II - DAS CONSIDERAÇÕES GERAIS

- Art. 128. Deverá ser apresentado laudo geológico-geotécnico com as respectivas diretrizes para o desenvolvimento do projeto definitivo, nos casos de áreas de elevada complexidade, o qual deverá compreender a delimitação das zonas ou unidades de solo que apresentam comportamento geotécnico homogêneo.
- §1º São considerados como de elevada complexidade geológica-geotécnica as áreas que apresentam uma das seguintes características:
- I. Mais de 30% (trinta por cento) de sua área total envolvendo declividade natural superior a 20% (vinte por cento);
  - II. Mais de 30% (trinta por cento) de sua área total apresentando solos moles de elevada compressibilidade, excetuando-se as áreas de preservação permanente;
  - III. Mais de 30% (trinta por cento) de sua área total apresentando evidências de intervenções anteriores com potenciais riscos como cortes, aterros, depósitos de resíduos ou atividades de mineração;
  - IV. Presença de áreas com risco de escorregamentos, erosão de grande porte ou inundação;
  - V. Áreas junto a córregos e locais potencialmente inundáveis em decorrência da alteração das condições de escoamento do córrego ou do aumento de vazão da bacia de drenagem;
  - VI. Áreas de acumulação de água e lençol freático raso ou aflorante.
- §2º As diretrizes geológicas-geotécnicas deverão conter recomendações quanto a escavações, estabilidade de taludes de corte e aterro, comportamento de aterros quanto a deformações (recalques), estabilidade dos terrenos quanto a erosão, bem como orientações para escolha de fundações e sistemas de drenagens.
- §3º Poderá ser solicitado estudo ambiental específico para áreas de que trata este artigo, bem como aquelas que possuam relevante interesse ambiental, a critério dos órgãos ambientais competentes.
- Art. 129. Em casos especiais previstos em legislação federal, estadual e municipal, identificados pelo órgão municipal competente, deverá ser apresentado para o desenvolvimento do projeto definitivo:
- I. Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV;



## MUNICÍPIO DE MALLET/PR

- II. Estudo Prévio de Impacto Ambiental – EIA;
- III. Demais estudos pertinentes e necessários exigidos pela legislação especificamente aplicável ao caso;
- IV. Outros estudos que o órgão municipal competente entenda ser necessário em função de especificidades do projeto.

Art. 130. O parcelamento constituído sem autorização municipal implicará na notificação para pagamento de multa prevista nesta Lei e fixação de prazo para regularização da situação do imóvel, ficando proibida a continuação dos trabalhos irregulares.

**Parágrafo único.** Para o cumprimento do auto de infração poderá ser solicitado, se necessário, o auxílio das autoridades judiciais e policiais do Estado.

Art. 131. A Prefeitura Municipal, caso o loteador não atenda à notificação, poderá regularizar loteamentos ou desmembramentos não autorizados ou executados sem seguir as determinações do ato administrativo de licença, visando evitar danos aos padrões de desenvolvimento urbano e proteger os direitos dos adquirentes de lotes.

§1º A Prefeitura Municipal, quando promover a regularização, na forma deste artigo, obterá judicialmente o levantamento das prestações depositadas, com os respectivos acréscimos de correção monetária e juros, nos termos do § 1º do art. 38 da Lei Federal 6.766, a título de ressarcimento das importâncias despendidas com equipamentos urbanos ou expropriações necessárias para regularizar o loteamento ou desmembramento.

§2º As importâncias despendidas pela Prefeitura Municipal, para regularizar o empreendimento, caso não sejam integralmente ressarcidas conforme o disposto no parágrafo anterior, serão exigidas na parte faltante do loteador.

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

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

§5º A regularização de um parcelamento pela Prefeitura Municipal, quando for o caso, não poderá contrariar o disposto nos arts. 4º e 80 desta Lei.

Art. 132. A aprovação dos projetos dos empreendimentos não implica em nenhuma responsabilidade, por parte da Comissão Técnica Municipal de Análise de Parcelamento do Solo, quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação a área parcelada, nem para quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedeçam aos arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou as disposições legais aplicáveis.

Art. 133. Nenhum benefício do Poder Municipal será estendido a terrenos parcelados sem a prévia aprovação da Comissão Técnica Municipal de Análise de Parcelamento do Solo, principalmente no que diz respeito a revestimento, pavimentação ou melhoria das vias públicas, canalização de rios, córregos ou valetamento, limpeza urbana, serviços de coleta de lixo, de iluminação, serviços de transportes coletivos, emplacamento de logradouros ou numeração predial.

Art. 134. O proprietário de imóvel, em processo de parcelamento, deverá informar aos compradores, sobre as restrições e obrigações a que os mesmos estejam sujeitos, pelos dispositivos desta Lei.

**Parágrafo único.** O Município poderá exigir, a qualquer tempo, a comprovação do cumprimento do disposto neste artigo, aplicando as sanções cabíveis, quando for o caso.

### Capítulo I – Comissão Técnica Municipal De Análise De Parcelamento Do Solo



## MUNICÍPIO DE MALLET/PR

- Art. 135. Fica criada a Comissão Técnica Municipal de Análise de Parcelamento do Solo, a ser regulamentada por decreto municipal, com a finalidade de analisar, aprovar, acompanhar e fiscalizar os projetos de parcelamento do solo no Município de Mallet.
- Art. 136. A Comissão Técnica Municipal de Análise de Parcelamento do Solo será composta por equipe multidisciplinar do corpo técnico da Prefeitura Municipal, preferencialmente por cargo efetivo, formada por:
- a) dois representantes da Secretaria Municipal de Planejamento, preferencialmente com formação em Arquitetura e Urbanismo e Engenharia Civil;
  - b) um representante da Secretaria ou Departamento de Meio Ambiente, preferencialmente com formação em Engenharia Ambiental, Biologia, Florestal ou similar;
  - c) um representante do Departamento Jurídico;
  - d) um representante do Departamento de Tributação.
- Art. 137. Comissão Técnica Municipal de Análise de Parcelamento do Solo poderá exigir, a qualquer tempo, ainda, além dos documentos mencionados nesta Lei, a apresentação de outras plantas, desenhos, cálculos, documentos e detalhes, desde que justificados para o esclarecimento e bom andamento do processo.

### Capítulo II - Das Infrações e Sanções

- Art. 138. Aplica-se ao empreendedor que não completar as obras de infraestrutura dentro do prazo estipulado pelo Art. 90 da presente lei, sem necessidade de notificação de qualquer espécie, a pena de perdimento da área ou lotes dados em caução, permitindo-se abater dos mesmos até 80% do valor orçado para as obras de infraestrutura que já estiverem sido implantadas, a serem constatadas por vistoria de profissionais do Município.
- Art. 139. Aplica-se a qualquer pessoa física ou jurídica que empreender parcelamento do solo urbano sem que seja para tal autorizada pelo Poder Público, a pena de perdimento da área em favor do Município de Mallet.

**Parágrafo único.** Uma vez estando em poder do Município as áreas perdidas pelos infratores, o Município decidirá a destinação destas, ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento Municipal – CMDU, instruído por parecer jurídico.

- Art. 140. Os infratores desta lei estarão sujeitos às penalidades impostas em virtude da constatação de infrações administrativas contra a ordem urbanística, sem prejuízo da aplicação de outras sanções cabíveis, bem como à obrigação de reparar os danos causados à ordem urbanística e a terceiros.

**Parágrafo único.** As multas estipuladas na presente lei utilizarão como referência o valor da Unidade Fiscal do Município (UFM) adotada pelo município.

- Art. 141. Consideram-se infrações específicas às disposições desta lei, com aplicação das sanções correspondentes:
- I. O empreendedor que iniciar a execução de qualquer obra sem projeto aprovado, ou em desacordo com as disposições de legislação e normas federais, estaduais e municipais, bem como prosseguir com as obras depois de esgotados os eventuais prazos fixados, será penalizado com o embargo da obra e com multa de 2.000 (duas mil) UFM;
  - II. O empreendedor que executar as obras sem observar projeto aprovado será penalizado com embargo da mesma e multa 1.000 (hum mil) UFM;
  - III. O empreendedor que faltar com as precauções necessárias para a segurança de pessoas ou propriedades, ou de qualquer forma danificar ou acarretar prejuízo a logradouros públicos,



## MUNICÍPIO DE MALLET/PR

- em razão da execução de obras de parcelamento ou remembramento do solo, será penalizado com multa de 1.000 (hum mil) UFM e recomposição dos danos causados;
- IV. Ao empreendedor que aterrar, estreitar, obstruir ou desviar curso d'água sem autorização dos órgãos competentes, bem como executar estas obras em desacordo com o projeto aprovado, aplicar-se-á o embargo da obra e multa de 5.000 (cinco mil) UFM;
- V. O não atendimento das obrigações contidas nos incisos I a IV deste artigo acarretará multa de 100 (cem) UFM por dia, a partir da aplicação da primeira multa;
- VI. Desrespeitar embargos, intimações ou prazos estipulados pelas autoridades competentes, acarretará multa de 200 (duzentas) UFM por dia, sem prejuízo de responsabilidade criminal;
- VII. Anunciar por qualquer meio a venda, promessa ou cessão de direitos relativos a imóveis, com pagamento de forma parcelada ou não, sem que haja projeto aprovado ou após o término de prazos concedidos e em qualquer caso, quando os efeitos formais ou materiais contrariarem as disposições da legislação municipal vigente, acarretará apreensão do material, equipamentos ou máquinas utilizadas na propaganda, e multa de 2.000 (duas mil) UFM;
- VIII. Ao empreendedor que não executar as obras de infraestrutura previstas no termo de compromisso firmado no parcelamento ou remembramento do solo, será notificado e aplicar-se-á a multa de 5000 (cinco mil) UFM.
- §1º Comete também a infração prevista no inciso II do caput aquele que, mediante declaração falsa ou outro meio fraudulento, contribuir para a expedição indevida do título de legitimação de posse, sem prejuízo das sanções penais cabíveis.
- §2º Serão punidos com a aplicação de multa de 100 (cem) UFM aqueles que infringirem os demais dispositivos previstos nesta lei e que não estejam contemplados nas hipóteses previstas neste artigo.
- §3º O pagamento da multa não exime as demais cominações legais, nem sana a infração, ficando o infrator obrigado a regularizar as obras, no prazo de 90 (noventa) dias a partir do embargo.
- §4º A reincidência da infração acarretará, multa equivalente ao dobro do valor inicial.
- §5º O disposto neste artigo será considerado crime contra Administração Pública, ficando o infrator sujeito as penalidades previstas na legislação federal pertinente.

### SEÇÃO ÚNICA - DOS PROCEDIMENTOS

Art. 142. A fiscalização dos procedimentos estabelecidos nesta lei será realizada em todas as fases, incluindo as relacionadas às infraestruturas.

**Parágrafo único.** Se forem identificadas irregularidades na execução das autorizações e licenças, o órgão responsável pela concessão encaminhará ao setor de fiscalização todas as informações relevantes para notificação e/ou embargo, conforme previsto nesta legislação.

Art. 143. O empreendedor deverá manter no local da obra, no mínimo, uma cópia completa dos projetos aprovados e da licença expedida pelo órgão licenciador, para efeito de fiscalização.

Art. 144. Verificado o descumprimento a qualquer dispositivo desta Lei, o Poder Executivo Municipal notificará o proprietário ou o responsável técnico, através do Auto de Infração lavrado pelo setor de fiscalização, para, no prazo a ser concedido, o qual não poderá exceder 90 (noventa) dias, contados da data do recebimento da notificação, para sanar a irregularidade, sob pena de incorrer nas penalidades previstas nesta Lei.

§1º A verificação da infração poderá ser feita a qualquer tempo, mesmo após o término das obras.

§2º No caso do não cumprimento das exigências contidas na notificação, dentro do prazo concedido, será lavrado auto de embargo das obras, se estiverem em andamento e, aplicação de multa para obras concluídas ou em andamento.

§3º Lavrado o auto de embargo, fica proibida a continuação dos trabalhos, podendo ser solicitado, se necessário, o auxílio das autoridades judiciais e policiais.





## MUNICÍPIO DE MALLET/PR

- §4º A penalidade do embargo ou multa, poderá o empreendedor recorrer, sem efeito suspensivo à Administração Pública Municipal, no prazo de 10 (dez) dias, contados da data do recebimento do auto de infração.
- §5º A aplicação da multa não desobriga o empreendedor de corrigir o ato que deu origem à infração.
- §6º O Auto de Infração instruirá a celebração de Termo de Ajuste de Conduta - TAC entre o órgão municipal licenciador e o infrator.

Art. 145. O Poder Executivo Municipal, por meio de seu órgão competente, comunicará o embargo ao representante do Ministério Público, ao órgão licenciador do Estado e ao Cartório de Registro de Imóveis com jurisdição sobre a área.

**Parágrafo único.** Reincidente é o infrator ou responsável que cometer nova infração da mesma natureza, qualquer que tenha sido o local ou data em que se verificou a infração anterior.

Art. 146. A aplicação das sanções previstas nesta lei não dispensa o atendimento às demais disposições do seu conteúdo, bem como não desobriga o infrator a ressarcir eventuais danos resultantes da infração, na forma da legislação vigente.

Art. 147. Sofrerão embargo as obras que estiverem irregulares em relação aos projetos aprovados ou aos termos do ato de aprovação, mediante auto de infração/embargo no qual constará:

- I. A indicação do dia e do lugar em que se deu a infração, ou em que esta foi constatada pelo autuante;
- II. O fato ou ato que constitui a infração, indicando o dispositivo legal infringido;
- III. O nome e a assinatura do infrator, ou, na sua falta, a denominação que o identifique e endereço;
- IV. Nome e assinatura do autuante, bem como sua função ou cargo;
- V. Nome, assinatura e endereço das testemunhas, quando for o caso.

Art. 148. O auto de infração, em 4 (quatro) vias, deverá ser assinado pelo funcionário que tiver constatado a existência da irregularidade e também, sempre que possível, pelo próprio autuado; na sua ausência, poderá ser colhida a assinatura de representante, preposto, ou de quem lhe fizer as vezes.

§1º A recusa de assinatura no auto de infração será anotada pelo autuante perante duas testemunhas, não pertencentes ao quadro de funcionários da Prefeitura Municipal, considerando-se neste caso, formalizada a autuação.

§2º A última via do auto de infração, quando o infrator não for encontrado, será encaminhada oficialmente ao responsável pelo empreendimento, sendo considerado para todos os efeitos legais, como estando o infrator cientificado da mesma.

Art. 149. Acompanhará os embargos intimação fixando o prazo para regularização das obras.

Art. 150. Lavrado o auto de infração, o infrator poderá apresentar defesa escrita, dirigida à autoridade municipal competente, no prazo máximo de 7 (sete) dias úteis a contar de seu recebimento, findo o qual será o auto encaminhado para imposição da multa e cobrança.

Art. 151. Imposta a multa, será dado seu conhecimento ao infrator no local da infração ou na sede da empresa responsável pelo empreendimento, mediante entrega da terceira via do auto de infração, na qual deverá constar o despacho da autoridade municipal competente que a aplicou.

§1º O infrator terá o prazo de 7 (sete) dias úteis para efetuar o pagamento da multa.

§2º Decorridos o prazo estipulado no §1º, a multa não paga será cobrada por via executiva, sem prejuízo de outras penalidades.

Art. 152. Atendidas as exigências para regularização das obras, a causa do embargo será removida.

Art. 153. O empreendedor que não obedecer aos embargos, intimações ou aos prazos determinados



## MUNICÍPIO DE MALLET/PR

pela autoridade municipal competente, fica passível de multa equivalente a 250 (duzentos e cinquenta) UFM, acrescida de 10 (dez) UFM por dia de continuidade da infração.

- Art. 154. O empreendedor que tenha sido notificado por irregularidade na implantação de condomínios, loteamentos, desmembramentos e remembramentos não poderá dar início a outro processo de aprovação de parcelamento enquanto a situação não for regularizada.

### Capítulo III - Disposições finais e transitória

- Art. 155. Quando verificada a total cobertura de equipamentos públicos, em termos de áreas disponibilizadas e, simultaneamente de distâncias de acesso, tais como definidas na Lei do Plano Diretor de Uso e Ocupação do Solo Municipal, então as demais áreas municipais existentes dentro do raio de ação passam a ser superabundantes.
- §1º Caracterizada a superabundância, as áreas poderão ser desafetadas por ato do Poder Executivo, ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, transformando-se em bens dominiais, a serem disponibilizadas como lotes urbanizados para habitação de população de baixa renda.
- §2º Constatada a superabundância de equipamentos públicos, e considerando o raio de ação constante do artigo 9º desta lei, é facultada a substituição, total ou parcial, da área destinada a equipamentos públicos prevista no artigo 7º desta lei, pela implantação de equipamentos públicos de infraestrutura faltantes no local, desde que aprovada pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e haja compatibilidade entre o valor do imóvel e o custo da infraestrutura, conforme avaliações e orçamentos elaborados pelo Município. (Redação dada pela Lei nº 1352/2018)
- Art. 156. As taxas de ocupação, os índices de aproveitamento e as exigências referentes a afastamentos, recuos e áreas livres internas ao lote estão sujeitas às normas do Código de Obras e Edificações, da Lei Municipal do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo e da Lei de Sistema Viário.
- Art. 157. Os loteamentos aprovados, registrados e não implantados em época anterior à presente Lei e cujos lotes já tenham sido alienados ou compromissados a terceiros, no todo ou em parte, serão analisados pela Comissão Técnica Municipal de Análise de Parcelamento do Solo e Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, sob a ótica desta Lei.
- Art. 158. Nenhum serviço ou obra pública será prestado ou executado em terreno arruado ou loteado sem prévia licença da Prefeitura Municipal.
- Art. 159. Os projetos e empreendimentos de que trata esta lei somente serão aceitos quando legíveis e de acordo com as especificações contidas nas normas técnicas.
- Art. 160. Serão passíveis de responsabilização administrativa, civil e penal, o agente público que de qualquer modo efetue ou contribua para a prática de ilícito na concessão de licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.
- Art. 161. A implantação de fracionamento, remembramento, condomínio, em desacordo com o projeto definitivo de que trata esta lei, não implica em qualquer responsabilidade por parte do município.
- Art. 162. A aprovação do projeto de parcelamento não implica em nenhuma responsabilidade, por parte da Comissão Técnica Municipal de Análise de Parcelamento do Solo quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação a área parcelada, nem para quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedeçam aos arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou as disposições legais aplicáveis.
- Art. 163. Aos projetos de loteamento, desmembramento, desdobro ou condomínio, que já estiverem protocolados ou aprovados pelo Município, na data da publicação da presente Lei, aplicar-



## MUNICÍPIO DE MALLET/PR

se-á a legislação anterior.

- Art. 164. Os anteprojetos urbanísticos com pareceres emitidos poderão ser analisados pela legislação anterior, e terão prazo de 6 (seis) meses para aprovação do anteprojeto.
- Art. 165. Os projetos urbanísticos já aprovados devem respeitar o prazo de 2 (dois) anos da emissão do documento para finalizar os projetos complementares e demais aprovações nos órgãos competentes para emissão do Alvará de Parcelamento. Caso seja necessária prorrogação do prazo, a Comissão Técnica Municipal de Análise de Parcelamento do Solo analisará a pertinência e justificativas para concessão de mais prazo.
- Art. 166. Quando comprovado que os danos em infraestrutura, ocorridos após período de 5 (cinco) anos após a implantação do empreendimento, tenham sido decorrentes de sua implantação inadequada, estes deverão ser reparados pelo loteador.
- Art. 167. Não serão objetos de indenização em caso de desapropriações, 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. 168. 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 proprietário.
- Art. 169. O Município poderá aprovar antecipadamente projetos de parcelamentos para fins de registro imobiliário, ainda que antes da realização de obras de infraestrutura, quando se tratar de projetos habitacionais integrantes de programas oficiais desenvolvidos pelo Governo Federal ou Estadual, ou conveniados através de seus agentes financeiros e ou habitacionais, desde que o empreendedor assegure a execução das obras de infraestrutura previstas no projeto aprovado com caução imobiliária idônea em valor equivalente ao dobro do custo estimado para as obras, ou cobertura securitária de valor equivalente às obras de infraestrutura projetadas e constantes da aprovação do projeto para o empreendimento, ambas com prazo de validade mínimo de dois anos impondo-se deste prazo para execução das obras de infraestrutura o qual não pode ser superior a 22 (vinte e dois) meses contados da data de assinatura do contrato.

**Parágrafo único.** Na hipótese de não execução das obras de infraestrutura no prazo assegurado de acordo com o Caput deste artigo, importará em aplicação de penalidade em desfavor do empreendedor em valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor estimado para a execução das aludidas obras.

- Art. 170. O Poder Executivo poderá baixar normas complementares à execução da presente Lei, com parecer favorável do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano ou equivalente.
- Art. 171. Esta lei complementa as normas referentes a zoneamento de uso e ocupação do solo, sistema viário e perímetro da zona urbana, constantes da elaboração do Plano Diretor do Município de Mallet.
- Art. 172. A presente lei entra em vigor noventa dias após a sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Mallet, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_.

Prefeito Municipal