



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARILUZ

Estado do Paraná



LEI COMPLEMENTAR Nº 31, DE 21 DE JUNHO DE 2011

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS DO MUNICÍPIO DE MARILUZ, CONSTANTE DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL - PDM - DO MUNICÍPIO DE MARILUZ E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A CÂMARA MUNICIPAL DE MARILUZ, Estado do Paraná, aprovou e eu, PAULO ARMANDO DA SILVA ALVES, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

PUBLICADO: Sustado
EDIÇÃO N.º: 9244
DE: 02/08/2011
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARILUZ-PR

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1.º. A presente lei se destina a:

- I. Disciplinar os projetos de loteamento, desmembramento e remembramento do solo para fins urbanos do Município de MARILUZ, fazendo com que sejam elaborados nos termos da Lei Federal 6.766/79, alterados pela Lei Federal 9.785/99; Lei Federal 10.932/2004; Lei 11.445/2007 – Lei de Saneamento Básico; e demais disposições sobre a matéria, complementadas pelas normas específicas de competência do Município;
- II. Garantir a continuidade na expansão da malha urbana de MARILUZ, evitando a formação de vazios urbanos e atentando para as condicionantes ambientais e de infra-estrutura do território municipal.

Parágrafo único. O disposto na presente Lei obriga não só os loteamentos, desmembramentos e remembramentos realizados para venda ou melhor aproveitamento de imóveis, como também os efetivados em inventários, por decisão amigável ou judicial, para extinção de comunhão de bens ou qualquer outro título.

Art. 2.º. O parcelamento do solo poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento ou remembramento, observadas as disposições desta Lei.

CAPÍTULO II

DEFINIÇÕES

Art. 3.º. Para efeito de aplicação da presente lei, são adotadas as seguintes definições:

- I. Loteamento: É a subdivisão de gleba em lotes para fins urbanos, com abertura de novos logradouros públicos, prolongamento, modificação ou ampliação dos existentes;
- II. Desdobro: É o parcelamento de um lote em dois;
- III. Desmembramento: É a subdivisão de gleba ou lote para fins urbanos, com aproveitamento dos logradouros públicos existentes para acesso direto a todas as unidades imobiliárias resultantes;
- IV. Remembramento: É o agrupamento de lotes ou glebas, edificadas ou não, para formação de unidades imobiliárias maiores;
- V. Condomínio Horizontal: É todo lote subdividido em frações ideais onde a propriedade e a responsabilidade pela manutenção das vias de circulação e dos equipamentos e áreas de uso comum são dos condôminos;
- VI. Fração Ideal: É a parte inseparável de um lote ou coisa comum, considerada para fins de ocupação;

PA



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARILUZ

Estado do Paraná



- VII. Gleba: É todo imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento para fins urbanos, com dimensões superiores às de uma quadra urbana, estabelecidas no Art. 22 desta Lei;
- VIII. Lote ou Data: É todo imóvel resultante de parcelamento para fins urbanos com acesso contíguo a logradouros e dimensões máximas de uma quadra urbana.

Parágrafo Único – O arruamento de Glebas constitui loteamento.

CAPÍTULO III

DOS PROCEDIMENTOS E EXIGÊNCIAS

Art. 4.º. Só será admitido parcelamento do solo para fins urbanos em zona urbana devidamente definida no capítulo referente ao Perímetro Urbano constante desta lei, respeitada a Lei Federal 6.766/79, alterada pela Lei Federal 9.785/99 e Lei 11.445/2007 – Lei de Saneamento Básico, assim como o constante desta Lei.

Parágrafo Único – O Executivo, inspirado nesta Lei, poderá negar licença para parcelar em áreas específicas ou suspender por tempo determinado, a aprovação de Parcelamento no Município.

Art. 5.º. A tramitação dos processos de parcelamento compreenderá as seguintes etapas:

- I. Consulta prévia por parte do interessado à Prefeitura Municipal;
- II. Expedição de diretrizes pela Prefeitura Municipal;
- III. Elaboração e apresentação do projeto à Prefeitura Municipal, em estrita observância às diretrizes fixadas na etapa anterior, acompanhado do respectivo documento de propriedade e certidão negativa de tributos municipais;
- IV. Expedição de licença;
- V. Vistoria e expedição da certidão de conclusão das obras.

Art. 6.º. O interessado em elaborar projeto de parcelamento, deverá solicitar à Prefeitura Municipal, em Consulta Prévia, a viabilidade do mesmo e as diretrizes para o projeto através dos seguintes elementos:

- I. Requerimento assinado pelo proprietário da área ou seu representantes legal;
- II. Planta de situação da área a ser loteada, em duas vias, na escala 1: 10.000 (um por dez mil), com indicação do norte magnético, no caso de loteamento e 1:100, no caso de desmembramento, indicando:
 - a) Divisas das propriedades e dimensões da área;
 - b) Localização dos cursos de águas e construções existentes na área;
 - c) Topografia e demais elementos físicos ao perfeito exame do projeto;
 - d) Arruamentos contíguos a todo o perímetro;

§ 1º As pranchas de desenho devem obedecer normatização definida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

§ 2º Os projetos do loteamento deverão ser apresentados sobre planta de levantamento topográfico planialtimétrico e cadastral, com o transporte de coordenadas, a partir dos marcos existentes das redes primária ou secundária, no mesmo sistema de coordenadas horizontais – UTM e altitudes geométricas da base cartográfica do município, observando-se as especificações e critérios estabelecidos em resoluções pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

§ 3º Caberá à Prefeitura Municipal de MARILUZ fornecer as informações relativas à localização, coordenadas e altitudes dos marcos da rede primária mais próxima do local do loteamento.

Art. 7.º. Havendo viabilidade de implantação, a Prefeitura Municipal, de acordo com esta Lei e demais legislações superiores, indicará;

- I. As vias de circulação a serem respeitadas;

PA



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARILUZ Estado do Paraná



- II. Localização dos terrenos destinados ao repasse ao domínio público quando da aprovação do loteamento;
- III. Os índices urbanísticos incidentes na área;
- IV. As faixas sanitárias do terreno para o escoamento de águas pluviais e outras faixas não edificáveis;
- V. Relação de equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado.

Art. 8.º. Expedidas as diretrizes, o interessado elaborará e apresentará o projeto, em estrita observância às diretrizes fixadas, contendo:

- I. Plantas de situação da gleba a ser loteada, na escala de 1: 10.000, em duas vias, com as indicações do norte verdadeiro;
- II. Projeto de loteamento (geométrico), na escala de 1: 2.000, em duas vias com as seguintes informações:
 - a) Subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numerações;
 - b) Sistema de vias com as respectivas larguras;
 - c) Curvas de nível com equidistância de 1,00 metro;
 - d) Indicação das áreas que perfazem no mínimo 35% do total da área loteada que passarão ao domínio público;
- III. Memorial Descritivo contendo, além de denominação do loteamento, sua descrição sucinta;
- IV. Projeto das infra-estruturas que o interessado deverá executar devidamente aprovado pelo órgão competente, em duas vias;
- V. Cronograma de execução das mesmas.

§ 1º Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto.

§ 2º Todos os desenhos deverão ser cotados com indicação das dimensões lineares, angulares e de áreas, raios, cordas, arcos e pontos de tangência.

§ 3º As vias de circulação projetadas serão identificadas por meio de números, até que suas denominações sejam oficializadas com base em Lei.

§ 4º As quadras projetadas serão indicadas por letras e /ou números e os lotes projetados por números, até que proceda a numeração oficial dos imóveis.

§ 5º Da documentação do projeto enviado para aprovação, constarão ainda:

- a) Termo de acordo assinado pelo proprietário ou seu representante legal, sobre as garantias para realização das obras exigidas para o loteamento, definidas no Art. 20 desta Lei;
- b) Certidão vintenária do imóvel a ser loteado;
- c) Certidão negativa de tributos federais, estaduais, e municipais incidentes sobre o imóvel;
- d) Certidão negativa de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;
- e) Certidões dos Cartórios de Protestos de Títulos, em nome do loteador, pelo período de 10 (dez) anos;
- f) Certidão de ônus reais relativos ao imóvel;
- g) Autorização expressa do credor hipotecário, quando o imóvel estiver gravado por hipoteca.

Art. 9.º. De posse de toda a documentação exigida, a Prefeitura Municipal terá um prazo de 90 (noventa) dias para se pronunciar sobre a aprovação ou sobre possíveis insuficiências do projeto, relacionadas à legislação, a serem supridas, para o que, representando o projeto revisto pelo interessado em 30 (trinta) dias, a Prefeitura Municipal terá um novo prazo de 30 (trinta) dias para deferimento.

Art 10. A prefeitura, após a análise, expedirá decreto de aprovação do loteamento, onde deverão constar as condições em que o loteamento é aprovado; as obras a serem realizadas e os prazos para

PA



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARILUZ Estado do Paraná



execução; as áreas caucionadas como garantia dessa execução, bem como as áreas cedidas do domínio público por força da presente Lei.

Art 11. Após a emissão do Decreto a que se refere o artigo anterior, o interessado assinará um Termo de Compromisso no qual se obrigará à:

- I. Executar as obras previstas no Capítulo VI desta lei, em cronograma pré- estabelecido;
- II. Facilitar a fiscalização permanente de Prefeitura;
- III. Não outorgar qualquer escritura de venda de lotes antes de concluídas as obras;
- IV. Utilizar o modelo de contrato de compra e venda.

Art 12. A fim de assegurar a execução das obras, a Prefeitura Municipal caucionará os lotes cujo valor equivalha ao custo das obras.

Art 13. Aprovado o projeto do loteamento e assinado o Termo de Compromisso, o Loteador terá um prazo de 90 dias para submeter o loteamento ao Registro de Imóveis, sob pena de caducidade da aprovação.

Art 14. Executadas as obras, a Prefeitura Municipal efetuará vistoria para comprovação de execução das mesmas e expedirá a Certidão de Conclusão de Obras, retirando a caução que trata o Art. 12.

Art 15. A aprovação de novos loteamentos está condicionada à seguinte ordem de prioridade.

- I. A área só poderá ser parcelada com ocupação de pelo menos 50% dos lotes já existentes na área de expansão urbana.
- II. Excepcionalmente poder-se-á permitir a aprovação de novos loteamentos, desde que o loteador se responsabilize por obras especiais de infra-estrutura e equipamentos urbanos a serem determinados pelo poder público municipal, além de cumprir os demais requisitos exigidos no Capítulo V desta Lei.

Parágrafo Único – Aos Estados caberá disciplinar a aprovação pelos Municípios de loteamentos e desmembramentos nas seguintes condições, conforme Lei Federal 9785/99:

I - quando localizados em áreas de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por legislação estadual ou federal;

II - quando o loteamento ou desmembramento localizar-se em área limítrofe do município, ou que pertença a mais de um município, nas regiões metropolitanas ou em aglomerações urbanas, definidas em lei estadual ou federal;

III - quando o loteamento abranger área superior a 1.000.000 m².

CAPÍTULO IV

DAS PROIBIÇÕES DE PARCELAMENTO

Art 16. É vedado o parcelamento do solo, em qualquer das suas modalidades em:

- I. Terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- II. Terrenos que tenham sido aterrados com lixo ou qualquer outro material nocivo à saúde pública;
- III. Terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento,) salvo se atendidas as exigências específicas da autoridade municipal;
- IV. Terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação;
- V. Nas faixas de proteção de fundo de vale;
- VI. Em áreas que contenham reserva de vegetação;

PA



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARILUZ

Estado do Paraná



CAPÍTULO VI

DA INFRA-ESTRUTURA

Art 20. As obras mínimas de infra-estrutura exigidas para a implantação de loteamentos estão especificadas a seguir, sendo que todas as vias públicas constantes do loteamento deverão ser construídas pelo loteador recebendo, no mínimo:

- I. Abertura, terraplanagem e recobrimento primário ou cascalhamento dos logradouros públicos;
- II. Demarcação de quadra, lotes, logradouros públicos e áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, através de marcos que deverão ser mantidos pelo parcelador em perfeitas condições até 1 (um) ano após a aprovação do loteamento;
- III. Colocação de meio-fios e sarjetas;
- IV. Contenção de encostas quando necessário;
- V. Sistema de drenagem de águas pluviais, de acordo com as normas do órgão municipal competente;
- VI. Rede de abastecimento de água, conforme exigências do órgão competente;
- VII. Rede de energia elétrica, conforme exigências do órgão competente;
- VIII. Iluminação pública, conforme exigências do órgão competente;
- IX. Pavimentação asfáltica das pistas de rolamento das vias de circulação e de acesso, incluindo a construção de guias e sarjetas, de acordo com as normas do órgão municipal competente e o estabelecido na Lei do Sistema Viário do Município;
- X. Arborização dos logradouros públicos, na proporção de uma árvore por lote nas vias, plantadas de acordo com o padrão definido em Plano de Arborização Municipal;
- XI. Recobrimento vegetal de cortes e taludes do terreno e proteção de encosta, quando necessário, e implantação e/ou reconstituição da mata ciliar.

§ 1º Quando não for possível interligar as galerias de águas pluviais do loteamento a rede existente, será obrigatória a execução de emissário até o curso d'água mais próximo, com dissipador de energia na sua extremidade, conforme projeto aprovado pelo órgão competente da Prefeitura Municipal.

§ 2º Nas áreas sujeitas a erosão, as exigências do parágrafo anterior serão complementadas com pavimentação das vias e outras consideradas necessárias ou adequadas à contenção da erosão urbana, conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

§ 3º Os parcelamentos situados ao longo de rodovias Federais, Estaduais ou Municipais deverão conter ruas marginais paralelas com largura mínima de 20,00m (vinte metros), além das respectivas faixas de domínio, conforme item XI do Art. 20.

§ 4º As áreas mínimas dos lotes bem como as testadas, válidas para lotes em novos loteamentos e para desmembramentos e remembramentos, são as estipuladas na Lei de Uso e Ocupação do Solo, conforme o Quadro I, anexo;

§ 5º A Prefeitura Municipal poderá definir outras exigências quanto à infra-estrutura mínima para loteamentos situados em áreas especiais, de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

§ 6º A infra-estrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZEIS) consistirá, no mínimo, de:

- I - vias de circulação;
- II - escoamento das águas pluviais;
- III - rede para o abastecimento de água potável; e

PA



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARILUZ

Estado do Paraná



IV - soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.

§ 7º Poderá ser exigida a pavimentação asfáltica nos loteamentos quando as vias adjacentes ao mesmo forem pavimentadas, ou estiverem compromissadas para receber pavimentação.

§ 8º Aplicam-se aos desmembramentos, no que couber, a exigência mencionada, neste artigo para os loteamentos.

Art 21. A prefeitura poderá exigir do proprietário do loteamento a construção de todas as obras consideradas necessárias em vista das condições do terreno à parcelar.

§ 1º A fim de assegurar a implantação da infra-estrutura o poder público caucionará alguns lotes de acordo com o estabelecido na Lei Federal 6.766, alterados pela Lei Federal 9.785/99 e Lei 11.445/2007, de parcelamento do solo urbano e conforme o Art. 12 desta lei.

§ 2º O loteador terá o prazo máximo de 24 meses para entregar toda a infra-estrutura exigida ao loteamento, a contar a partir da aprovação do projeto pela Prefeitura Municipal.

§ 3º As obras de infra-estruturas a serem implantadas deverão estar em conformidade com a Lei Federal 11.445/2007 – Lei de Saneamento Básico.

CAPÍTULO VII

DAS DIMENSÕES MÍNIMAS DOS LOTES

Art 22. As áreas mínimas dos lotes, bem como as testadas são as seguintes:

	Zona	Lote Mínimo	Testada Mínima
ZR 1	Zona Residencial Um	360m ²	12m/15m
ZR 2	Zona Residencial Dois	300m ²	12m/15m
ZR 3	Zona Residencial Três	225m ²	10m/13m
ZCS 1	Zona de Comercio e Serviços Um	360m ²	12m
ZCS 2	Zona de Comercio e Serviços Dois	360m ²	10m
ZI 1	Zona Industrial Um	1000m ²	20m
ZI 2	Zona Industrial Dois	700m ²	14m
ZEIS	Zona Especial de Interesse Social	200m ²	10m
ZEPP	Zona Especial de Preservação Permanente	Não Parcelável	
ZEVR	Zona Especial da Vila Rural	Não Parcelável	
ZEER	Zona Especial dos Eixos Rodoviários	Não Parcelável	

Observação:

* É vedada a subdivisão de lotes da Vila Rural.

* Para subdivisão de lote, a testada mínima admissível dos lotes é de 7,5m e área de 300m².

DA



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARILUZ Estado do Paraná



geométricas da base cartográfica do município, observando-se as especificações e critérios estabelecidos em resoluções pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE;

§ 3º Caberá à Prefeitura Municipal de Mariluz fornecer as informações relativas à localização, coordenadas e altitudes dos marcos da rede primária mais próxima do local do loteamento.

Art 27. Após examinada e aceita a documentação, será concedida **Licença de Desmembramento e Remembramento** para averbação no Registro de Imóveis.

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

Art 28. A aprovação do projeto a que se refere o Artigo anterior, só poderá ser permitida quando:

I - Os lotes desmembrados e/ou remembrados tiverem as dimensões iguais ou maiores que o mínimo estabelecido para a respectiva zona, conforme **Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município**;

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

Parágrafo único. É vedada a subdivisão de lotes na Vila Rural.

Art 29. O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo pela Prefeitura Municipal, após cumpridas todas as exigências pelo interessado, será de 30 (trinta) dias.

CAPÍTULO IX

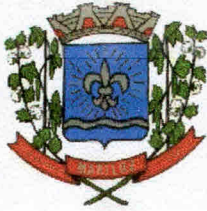
DOS NÚCLEOS RESIDENCIAIS DE RECREIO

Art 30. É permitida a implantação de núcleos residenciais de recreio de baixa densidade em zonas de expansão urbana, com o parcelamento de glebas destinadas à formação de chácaras.

Art 31. Os parcelamentos do solo para formação de núcleos residenciais de recreio devem atender ao disposto na **Lei 6766/79 e suas alterações promovidas pela Lei 9785/99 e Lei 10.932/04**, nas leis vigentes para loteamento, na regulamentação definida nesta lei, e ao seguinte:

- I. Serão exigidos do loteador os mesmos serviços de infra-estrutura exigidos para o loteamento urbano;
- II. Deverão adequar-se ao estabelecido nas diretrizes viárias, não interrompendo a continuidade de vias nas categorias diversas;
- III. Os serviços de infra-estrutura são de responsabilidade do loteador, devendo serem caucionados os serviços de rede de água potável, rede compacta de energia elétrica, galerias pluviais e modelo de espessura de 0,20 m de revestimento primário;
- IV. Deverá constar nos contratos de compra e venda que os serviços de iluminação pública, meio-fio com sarjeta, saneamento básico, mureta e passeio, arborização e pavimentação asfáltica serão de responsabilidade dos adquirentes;
- V. A área mínima das chácaras será de 2.500 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados), não podendo estas sofrer qualquer tipo de fracionamento que resulte em área inferior à citada;
- VI. A profundidade mínima admissível dos lotes é de 60m (sessenta metros), com declividade média de no máximo 15%, medida no comprimento do lote; e a partir deste valor para cada ponto percentual verificado na declividade do terreno devem-se adicionar 6,50 m (seis metros e cinquenta centímetros) à profundidade mínima estabelecida;
- VII. A largura mínima admissível é de 25,00 m (vinte e cinco metros) em terrenos cuja declividade média seja inferior a 10% (dez por cento), verificada no sentido da largura, e no intervalo de 10% (dez por cento) e

PA



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARILUZ Estado do Paraná



29% (vinte e nove por cento) para todo percentual verificado na inclinação do terreno deve-se adicionar 0,50 m (cinquenta centímetros) à largura mínima estabelecida;

VIII. Traçado um raio de 3.000 m (três mil metros) centrado na gleba a lotear, nele deverá constar a existência de escola de Ensino Fundamental em atividade com capacidade técnica instalada de modo a absorver aumento de demanda na ordem de 20% da ocupação projetada do novo empreendimento;

IX. A pedido do loteador, poderá o parcelamento ser liberado para construção quando concluídos pelo menos os serviços de rede de água potável, rede compacta de energia elétrica, galerias pluviais e modelamento;

X. Sobre cada unidade de chácaras serão admitidas no máximo duas edificações (residência e casa do caseiro ou residência e galpão).

Parágrafo único. Havendo interesse na mudança de destinação do uso do solo, no parcelamento de que trata este artigo, deverão primeiramente estar concluídos todos os serviços de infra-estrutura constantes nos contratos de compra e venda.

CAPITULO X DO LOTEAMENTO FECHADO

Art 32. Será admitido loteamento fechado, desde que, atenda, cumulativamente, as seguintes disposições:

I - Atenda aos requisitos e procedimentos administrativos prescritos nesta Lei nos capítulos I a IX, no que couber.

II - O loteamento fechado deverá ser contornado por via pública, de no mínimo 14 metros no total, em todo o seu perímetro.

III - As áreas comuns de desfrute dos condôminos, para fins de lazer, serão, no mínimo, as exigidas na Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano.

IV - Não interferirem no prolongamento das vias públicas classificadas na Lei de Sistema Viário como sendo arteriais, estruturais, marginais e ou outras a critério do órgão competente de planejamento do executivo municipal.

V - Obedeça aos parâmetros dos índices urbanísticos definidos na Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano.

VI - Ao Município, por escritura pública, será doada uma área pública de, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) e composta de:

- a. 5% (cinco por cento) de área institucional;
- b. 5% (cinco por cento) de área de lazer;
- c. Área necessária ao sistema viário básico;
- d. Área *Non aedificandi*, quando houver;
- e. A totalidade das áreas de preservação ecológica, quando houver.

VII - Possua no máximo dois acessos de entrada ou saída com controle de fluxo de usuários através de guarita com área mínima de 30m² (trinta metros quadrados);

VIII - As características, funções e dimensionamento do sistema viário interno ao loteamento fechado, de propriedade privada deste, obedecerão às normas fixadas pelo órgão competente do município, possuindo:

DA

