

LEI COMPLEMENTAR Nº 054/2011

Súmula: Dispõe sobre o Parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Ribeirão Claro e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO CLARO, ESTADO DO PARANÁ, USANDO DAS ATRIBUIÇÕES QUE LHE SÃO CONFERIDAS POR LEI, APROVOU E EU, PREFEITO MUNICIPAL, SANCIONO A SEGUINTE LEI:

CAPÍTULO I

Das Disposições Preliminares

ART. 1º – A presente Lei se destina a disciplinar os projetos de loteamentos, subdivisão e unificação do solo nos perímetros urbanos e de expansão urbana do Município de Ribeirão Claro, definidos na Lei dos Perímetros Urbanos e de Expansão Urbana, passando a fazer parte integrante do Plano Diretor.

Parágrafo Único – O disposto nesta Lei obriga não só os loteamentos, subdivisão e unificação realizadas 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. 2º – Somente será admitido o loteamento, a subdivisão e a unificação do solo urbano no Município de Ribeirão Claro dentro dos preceitos da presente Lei, bem como da Lei Federal 6.766/1979 alterada pela Lei Federal 9.785/1999 e pela Lei Federal 10.932/2004 e da Lei Federal 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), respeitada legislação estadual, expressa por órgãos desta esfera do Poder Público, e municipal, expressa na da Lei do Uso e Ocupação do Solo Urbano, na Lei do Sistema Viário e no Código de Obras do Município de Ribeirão Claro.

ART. 3º – O parcelamento do solo poderá ser feito mediante loteamento, subdivisão ou unificação, observadas as disposições desta Lei.

ART. 4º – Para efeito de aplicação da presente Lei são adotadas as seguintes definições:

I. Área Total do Parcelamento é a área que o loteamento, subdivisão ou unificação abrange;

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

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

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

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

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

VII. Unificação é a fusão de lotes com aproveitamento do sistema viário existente;

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

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

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

XI. Faixa não Edificável é a área do terreno onde não será permitida qualquer construção;

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

ART. 5º – Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definida pelo Plano Diretor de Uso e Ocupação do Solo ou aprovadas por lei municipal.

ART. 6º – Não será permitido o parcelamento do solo:

I. Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas às medidas saneadoras e assegurado o escoamento das águas;

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

III. Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), prevenindo a ocorrência de processos erosivos e garantindo a plena acessibilidade ao sítio em questão;

IV. Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, como área sujeita a voçorocamento e ravinamento podendo a Prefeitura Municipal exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário ou se houver algum parecer da SUDERHSA (Superintendência de Desenvolvimento e Recursos Hídricos e Saneamento Ambiental);

V. Nas nascentes, ainda que intermitentes e nos chamados “olhos d’água”, seja qual for a sua situação topográfica, conforme o Art. 2º do Código Florestal (Lei federal 4771/65 com suas alterações);

VI. Em faixas de proteção de fundos de vale essenciais para o escoamento natural das águas e abastecimento público, conforme o Art. 2º do Código Florestal (Lei federal 4771/65 com suas alterações), os critérios do Instituto Ambiental do Paraná (IAP) e a anuência da Prefeitura Municipal;

VII. Em terrenos situados em áreas consideradas reservas ecológicas, de acordo com a resolução Nº 4 de 18 de Setembro de 1985, do Conselho Nacional de Meio Ambiente – CONAMA.

VIII. Em terrenos onde exista degradação da qualidade ambiental, como poluição impedindo condições sanitárias suportáveis, até sua correção;

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

X. Em terrenos onde for necessária a sua preservação para o sistema de controle da erosão urbana.

XI. Em terrenos situados fora do alcance dos equipamentos urbanos, que demonstrem inviabilidade de atendimento de infra-estrutura, salvo se atendidas exigências específicas de melhorias determinadas pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal.

ART. 7º – Na Zona Rural, só será admitido o parcelamento com prévia anuência da Prefeitura Municipal e aprovação do INCRA (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária), ou seu sucessor legal, assim como dos órgãos Estadual e Federal de controle do meio ambiente, conforme Legislação Federal.

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

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

III. Será destinada uma reserva florestal legal de Preservação Permanente dentro do próprio imóvel, previamente aprovada pelo IAP (Instituto Ambiental do Paraná).

IV. A área de entorno do reservatório da Usina Hidrelétrica Chavantes poderá ser parcelada, e integrar o perímetro urbano municipal, desde que de acordo com o Zoneamento Ambiental e normas e critérios estabelecidos pela Portaria do IAP Nº. 230/2004, com esta Lei de Parcelamento do Solo, e com a Lei de Uso e Ocupação do Solo Municipal;

V. Não serão exigidos para os parcelamentos rurais os demais requisitos previstos nesta lei.

ART. 8º – Os loteamentos deverão atender os seguintes requisitos:

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

II. O proprietário da área cederá à Prefeitura Municipal, sem ônus para esta, toda a área destinada ao sistema de circulação, que deve obedecer ao disposto na Lei Municipal que dispõe sobre o Sistema Viário do Município de Ribeirão Claro e dá outras providências, e mais uma área para implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público correspondente de no mínimo 10% da área a lotear.

III. Não se computa nesse percentual de 10% as áreas destinadas a reserva legal, proteção ambiental, nascentes e brejos.

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

V. A hierarquia e as dimensões das vias deverão respeitar a Lei do Sistema Viário, ou alguma nova definição pelo órgão competente da Prefeitura Municipal;

VI. Todo o projeto de loteamento deverá incorporar no seu traçado viário os trechos que a Prefeitura Municipal indicar, para assegurar a continuidade do sistema viário geral da cidade;

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

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

b) Sistema Viário – abertura de vias, pavimentação, meio-fio, calçadas e arborização pública;

c) Energia elétrica e Iluminação Pública – implantação de rede de energia elétrica e iluminação pública que atenda veículos e pedestres;

d) Demarcação de quadras e lotes – Nas áreas sujeitas a riscos ambientais, as exigências deste inciso serão complementadas com outras obras consideradas necessárias ou adequadas, a critério da Prefeitura Municipal.

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

IX. As áreas mínimas dos lotes, assim como as testadas, válidas para lotes em novos loteamentos e para subdivisão e unificação, são as estipuladas na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

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

XI. Número, dimensão e localização das áreas verdes e institucionais serão determinados pela Prefeitura Municipal na expedição de diretrizes;

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

XIII. Ao longo das águas correntes e dormentes será obrigatória a reserva de uma faixa de proteção de no mínimo 30m (trinta metros) de largura para cada lado, a partir do eixo, a qual deverá ser cedida à Prefeitura Municipal. Para determinação das faixas será considerada a Lei nº. 4.771/65 – Lei do Código Florestal.

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

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

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

§ 4º – A Prefeitura Municipal poderá ampliar a faixa de proteção a critério próprio, bem como exigir vias públicas marginais, paralelas e contíguas à faixa de proteção;

§ 5º – Fica proibida a consideração de áreas de preservação permanente ou de reserva ecológica no cômputo da porcentagem exigida no artigo 8º, item II, podendo excepcionalmente, em projetos de utilidade pública ou interesse social computar as referidas áreas do total a ser cedido para Prefeitura a serem estipuladas no ato de aprovação do loteamento, sem ônus para a Prefeitura Municipal de Ribeirão Claro.

§ 6º – Nas nascentes, rios e lagoas deverão ser respeitadas as faixas de proteção conforme o estabelecido na Lei nº. 4.771/65 – Lei do Código Florestal.

§ 7º – Estas faixas de proteção poderão ser ampliadas a critério da Prefeitura Municipal.

CAPÍTULO V

Infra-Estrutura Básica para os Loteamentos

ART. 9º – Todo loteamento ou parcelamento obriga-se a implantar, a encargo do empreendedor (proprietário), no mínimo, a infra-estrutura básica, composta por:

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

II. Demarcação dos lotes, através de marcos de madeira de lei de 5x5x20cm, cravados em cada vértice;

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

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

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

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

VII. Sistema de fornecimento de água potável, ligada à rede pública, segundo projeto específico que atenda as normas da ABNT e da concessionária pública;

VIII. Sistema de esgotamento sanitário doméstico, através de rede de coleta interligada à rede pública existente. O loteador terá 6 (seis) meses, a partir da venda do primeiro lote, para sua implantação;

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

X. Cercamento, com mourões de madeira tratada de 1,50m de altura e seis fios de arame galvanizado liso, das áreas de preservação e de áreas com declividade igual ou superior a 30°.

ART. 10 – É admitida a implantação de infra-estrutura complementar, com as características seguintes:

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

II. Rede de telefonia, segundo as normas da ABNT e das companhias autorizadas;

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

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

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

§ 1º – A infra-estrutura, tratada neste capítulo, deverá estar implantada em prazo máximo de dois anos, contados da data de emissão do decreto de aprovação do parcelamento, em consonância com orçamento, memorial descritivo e cronograma físico-financeiro a serem apresentados pela parte interessada e sujeitos à verificação de quantidades e de preços pela Prefeitura Municipal, mediante caução de pelo menos 1,5 (uma e meia) vezes o valor do orçamento.

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

§ 3º – Nos loteamentos, o lote mínimo será de 240m², com testada mínima de 11m; exceto para casos de Zonas Residenciais de Alta Densidade (ZRAD) onde o lote mínimo será de 220m², coincidentes com loteamentos de companhias habitacionais públicas, com testada mínima de 10m, seguindo a Lei de Uso e Ocupação do Solo.

CAPÍTULO VI Da Consulta Prévia

ART. 11 – O interessado em elaborar projeto de loteamento deverá solicitar à Prefeitura Municipal, em consulta prévia, a viabilidade do mesmo e as diretrizes para o Uso do Solo Urbano e Sistema Viário, apresentando para este fim os seguintes elementos:

I. Requerimento assinado pelo proprietário da área ou seu representante legal;
II. Planta planialtimétrica da área a ser loteada, em duas vias, na escala 1:1000 (hum por mil) assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou seu representante, indicando:

a) Divisas da propriedade perfeitamente definidas;
b) Localização dos cursos d'água, áreas de preservação ou conservação ambiental, áreas sujeitas a inundação, bosques, árvores de grande porte e construções existentes;

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

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

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

IV. Planta de situação da área a ser loteada, em duas vias, em escala 1:1000 ao empreendimento com indicação do norte magnético, da área total, dimensões previstas dos lotes e seus principais pontos de referência.

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

ART. 12 – Havendo viabilidade de implantação, a Prefeitura Municipal, de acordo com as diretrizes de planejamento do Município e demais legislações superiores, após consulta aos órgãos setoriais responsáveis pelos serviços e equipamentos urbanos, indicará na planta apresentada na consulta prévia.

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

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

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

IV. As faixas sanitárias do terreno para o escoamento de águas pluviais e outras faixas não-edificáveis;

V. Relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado.

§ 1º – O prazo máximo para estudos e fornecimento das diretrizes será de 30 (trinta) dias, neles não sendo computados o tempo dispendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada.

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

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

§ 4º – Os parcelamentos de solo requeridos em as áreas localizadas no entorno do reservatório da Usina Hidrelétrica de Chavantes deverão acrescer aos elementos requeridos parecer prévio do IAP aprovando o loteamento a ser implantado.

CAPÍTULO VII

Do Anteprojeto de Loteamento

ART. 13 – Cumpridas as etapas do Capítulo anterior e havendo viabilidade da implantação do loteamento, o interessado apresentará anteprojeto, de acordo com as diretrizes definidas pela Prefeitura Municipal, composto de:

§ 1º – Planta de situação da área a ser loteada, na escala exigida pelo inciso IV do artigo 11 em 2 (duas) vias com as seguintes informações:

I. Orientação magnética e verdadeira;

II. Equipamentos públicos e comunitários existentes num raio de 1000 (hum mil metros).

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

I. Orientação magnética e verdadeira;

II. Subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numerações;

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

IV. Sistema de vias com as respectivas larguras;

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

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

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

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

a) Área Escriturada;

b) Área Total do Parcelamento;

c) Área Total dos Lotes;

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

e) Áreas Remanescentes.

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

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

ART. 14 – Aprovado o anteprojeto, o interessado apresentará o projeto definitivo, contendo:

§ 1º – Plantas e desenhos exigidos nos parágrafos 1º e 2º do Artigo 13 desta lei, em 4 (quatro) vias;

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

- I. Denominação do loteamento;
- II. A descrição sucinta do loteamento e suas características;
- III. As condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
- IV. Indicação das áreas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;
- V. A enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências, e dos que será implantada;
- VI. Limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes, área total da área Pública, discriminando as áreas do sistema viário, área das praças e demais espaços destinados a equipamentos comunitários, total das áreas de utilidade pública, com suas respectivas percentagens.

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

- I. Anteprojeto da rede de escoamento das águas pluviais e superficiais, canalização em galerias ou canal aberto, com indicação das obras de sustentação, muros de arrimo, pontilhões e demais obras necessárias à conservação dos novos logradouros;
- II. Anteprojeto da rede de abastecimento de água;
- III. Anteprojeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;
- IV. Anteprojeto de outras infra-estruturas que a Prefeitura Municipal julgue necessárias;
- V. Anteprojeto das guias e sarjetas;

VI. Anteprojeto da arborização;

VII. Anteprojeto do asfalto e calçamento das ruas.

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

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

§ 6º – Todas as peças do projeto definitivo deverão ser assinadas pelo requerente e responsável técnico, devendo o último mencionar o número de seu registro no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do Paraná – CREA/Pr, desta região e o número do seu registro na Prefeitura.

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

I. O compromisso do loteador quanto à execução das obras de infra-estrutura, enumerando-as;

II. O prazo de execução da infra-estrutura, constante nesta Lei;

III. A condição de que os lotes só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas no Inciso XI do Artigo 6º desta Lei;

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

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

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

I. Título de propriedade;

II. Certidões negativas de tributos Municipais.

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

ART. 15 – O pedido de subdivisão e unificação será feito mediante requerimento do interessado à Prefeitura Municipal acompanhado de título de propriedade, certidão negativa e da planta do imóvel a ser desmembrado ou lembrado na escala 1:500 (um por quinhentos), contendo as seguintes indicações:

- I. Situação do imóvel, com as vias existentes e loteamento próximo;
- II. Tipo de uso predominante no local;
- III. Áreas e testadas mínimas, determinadas para a zona de localização do imóvel pela Lei de Uso e Ocupação do Solo;
- IV. Divisão ou agrupamento de lotes pretendido, com respectivas áreas;
- V. Dimensões lineares e angulares;
- VI. Perfis do terreno;
- VII. Indicação das edificações existentes.

Parágrafo Único – Todas as peças gráficas e demais documentos exigidos terão a(s) assinatura(s) do(s) responsável(is) técnicos e deverão estar dentro das especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e tendo em anexo as Anotações de Responsabilidade Técnica do Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do Paraná – CREA/Pr;

ART. 16 – Depois de examinada e aceita a documentação, será concedido “Alvará de Subdivisão e Unificação” 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. 17 – A aprovação do projeto a que se refere o Artigo anterior só poderá ser permitida quando:

- I. Lotes desmembrados e/ ou lembrados tiverem as áreas mínimas para a respectiva zona, conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo;
- II. A parte restante do lote, ainda que edificado, compreender uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões mínimas previstas em Lei.

ART. 18 – O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo, após cumpridas todas as exigências pelo interessado, será de 30 (trinta) dias.

ART. 19 – Recebido o projeto definitivo de loteamento, com todos os elementos e de acordo com as exigências desta Lei, a Prefeitura Municipal procederá ao exame de exatidão da planta definitiva com a aprovada como Anteprojeto.

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

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

ART. 20 – Aprovado o projeto de loteamento e deferido o processo a Prefeitura baixará Decreto de Aprovação de Loteamento e expedirá o Alvará de Loteamento.

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

ART. 21 – O loteador deverá apresentar à Prefeitura Municipal antes da liberação do Alvará de Loteamento, os seguintes projetos de implantação da infra-estrutura requerida no Artigo 9º. desta Lei, previamente aprovados pelos órgãos competentes, sob pena de caducar a aprovação do projeto de loteamento:

I. Projeto detalhado de arruamento, incluindo planta com dimensões angulares e lineares dos traçados, perfis longitudinais e transversais e detalhes da pavimentação, das calçadas, dos meios-fios e sarjetas;

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

III. Projeto de abastecimento de água potável;

IV. Projeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;

V. Projeto da rede de esgoto;

VI. Projeto do asfalto e calçamento das ruas;

VII. Parecer prévio do IAP para áreas localizadas no entorno do reservatório da Usina Hidrelétrica Chavantes.

§ 1º. – Os projetos de execução, citados neste Artigo, deverão ser acompanhados de:

- a) Orçamento;
- b) Memorial Descritivo; e
- c) Cronograma físico-financeiro.

§ 2º. – Firmado o Termo de Compromisso de Implantação de Infra-Estrutura, permite-se que o proprietário inicie a venda dos lotes, desde que observado em cláusula do contrato o tempo estabelecido para a conclusão das obras de infra-estrutura.

ART. 22 – No ato de recebimento do Alvará de Loteamento e da cópia do projeto aprovado pela Prefeitura, o interessado assinará um Termo de Compromisso no qual se obrigará a:

- I. Executar as obras de infra-estrutura referidas no Artigo 9º desta Lei, conforme cronograma, observando o prazo máximo disposto no Parágrafo 2º deste Artigo;
- II. Executar as obras de consolidação e arrimo para a boa conservação das vias de circulação, pontilhões e bueiros necessários, sempre que as obras mencionadas forem consideradas indispensáveis a vista das condições viárias, de segurança e sanitárias do terreno a arruar;
- III. Facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços;
- IV. Não efetuar venda de lotes antes da apresentação dos projetos definidos da infra-estrutura e da assinatura da caução para garantia da execução das obras;
- V. Não outorgar qualquer escritura de venda de lotes antes de concluídas as obras previstas nos Incisos I e II deste Artigo e de cumpridas as demais obrigações exigidas por esta Lei ou assumidas no Termo de Compromisso;
- VI. Utilizar modelo de Contrato de Compra e Venda.

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

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

ART. 23 – No Termo de Compromisso deverão constar especificamente as obras e serviços que o loteador é obrigado a executar e o prazo fixado para sua execução.

ART. 24 – Para fins de garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura exigida para o loteamento, antes da sua aprovação, ficará caucionado um percentual da área total do loteamento, cujo valor corresponda a 1,5 (uma vez e meia) ao custo dos serviços e obras.

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

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

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

ART. 25 – Após a aprovação do projeto definitivo, o loteador deverá submeter o loteamento ao Registro de Imóveis, apresentando:

I. Título de Propriedade do Imóvel;

II. Histórico dos Títulos de Propriedade do Imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhados dos respectivos comprovantes;

III. Certidões Negativas:

a) De Tributos Federais, Estaduais e Municipais incidentes sobre o imóvel;

b) De ações reais referentes ao imóvel pelo período de 10 (dez) anos;

c) De ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública.

IV. Certidões:

a) Dos Cartórios de Protestos de Títulos, em nome do loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

b) De ações pessoais relativas ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

c) De ônus reais relativos ao imóvel;

d) De ações penais contra o loteador, pelo período de 10 (dez) anos.

V. Cópia do ato de aprovação do loteamento;

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

VII. Exemplar do Modelo de Contrato de Compra e Venda;

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

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

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

ART. 26 – Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos para o loteamento, o loteador ou seu representante legal solicitam à Prefeitura através de requerimento que seja feita a vistoria através de seu órgão competente.

§ 1º – O requerimento do interessado deverá ser acompanhado de uma planta retificada do loteamento, que será considerada oficial para todos os efeitos;

§ 2º – Após a vistoria a Prefeitura expedirá um Laudo de Vistoria e, caso todas as obras estejam de acordo com as exigências, baixará também Decreto de Aprovação de Implantação do Traçado e Infra-estrutura de Loteamento;

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

ART. 27 – Esgotados os prazos previstos, caso não tenham sido realizadas as obras e os serviços exigidos para o loteamento, a Prefeitura Municipal executa-los-á e promoverá a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio os lotes caucionados que se constituirão em bem público do Município;

ART. 28 – Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como a aprovação da Prefeitura Municipal, e deverão ser averbados no Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original;

§ 1º – Em se tratando de simples alteração de perfis, o interessado apresentará novas plantas, de conformidade com o disposto na Lei, para que seja feita a anotação de modificação no Alvará de Loteamento pela Prefeitura Municipal;

§ 2º – Quando houver mudança substancial do Plano, o projeto será examinado no todo ou na parte alterada observando as disposições desta Lei e aquelas constantes

do Alvará ou do Decreto de Aprovação expedindo-se então o novo Alvará e baixando-se novo Decreto.

ART. 29 – A aprovação do projeto de arruamento, loteamento ou subdivisão não implica em nenhuma responsabilidade, por parte da Prefeitura Municipal, quanto a eventuais divergências de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação à área arruada, loteada ou desmembrada, nem para quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedecem aos arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou às disposições aplicáveis.

CAPÍTULO XI

Das Disposições Penais

ART. 30 – Fica sujeito à cassação do alvará, embargo administrativo da obra e à aplicação de multa, todo aquele que, a partir da data de publicação desta Lei:

I. Der Início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento, subdivisão ou arruamento do solo para fins urbanos sem autorização da Prefeitura Municipal ou em desacordo com as disposições desta Lei, ou ainda das normas Federais e Estaduais pertinentes;

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

III. Registrar loteamento ou subdivisão não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direito ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou subdivisão não aprovado.

§ 1º – A multa a que se refere este Artigo corresponderá de 500 a 5000 UR's (Unidade Fiscal Municipal).

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

§ 3º – A reincidência específica da infração acarretará, ao responsável pela obra, multa no valor do dobro da inicial, além da suspensão de sua licença para o exercício de suas atividades de construir no Município pelo prazo de dois anos.

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

ART. 31 – Após a publicação desta Lei, a existência de arruamento, loteamento ou subdivisão de terreno, construído sem autorização da Prefeitura Municipal, o responsável pela irregularidade será notificado para pagamento da multa prevista e terá o prazo de 90 (noventa) dias para regularizar a situação do imóvel, ficando proibida a continuação dos trabalhos.

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

ART. 32 – São passíveis de punição a bem do serviço público, conforme legislação específica em vigor, os servidores da Prefeitura que, direta ou indiretamente, fraudando o espírito da presente Lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidos alvarás, licenças, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

CAPÍTULO XI

Dos Anexos

ART. 33 – Integram essa Lei Municipal quatro anexos demonstrativos do procedimento de aprovação das seguintes intervenções:

I - Anexo 1 – Fluxograma para Aprovação de Unificação e Subdivisão de lotes urbanos;

II - Anexo 2 – Fluxograma para Aprovação de Edificações;

III - Anexo 3 – Fluxograma para Liberação de Alvará de Localização e Funcionamento de Atividades Comerciais;

IV - Anexo 4 – Fluxograma para Aprovação de Loteamentos.

CAPÍTULO XII

Das Disposições Finais

ART. 34 – Os loteamentos de terrenos efetuados sem aprovação da Prefeitura,

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

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

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

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

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

ART. 35. Esta Lei entrará em vigor a na data de sua publicação.

Edifício da Prefeitura Municipal de Ribeirão Claro, Estado do Paraná aos 29 (vinte e nove) dias do mês de dezembro de 2011 (dois mil e onze).

GERALDO MAURÍCIO ARAÚJO
PREFEITO MUNICIPAL