

LEI COMPLEMENTAR 04/92 DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

LEI COMPLEMENTAR 04/92 DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

- CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES PRELIMINARES
- CAPÍTULO II - DOS PROCEDIMENTOS E EXIGÊNCIAS PARA APRESENTAÇÃO E APROVAÇÃO DE PROJETOS E OBRAS
- CAPÍTULO III - DOS REQUISITOS TÉCNICOS, URBANÍSTICOS, SANITÁRIOS E AMBIENTAIS
  - Seção I - Das Vedações ao Parcelamento
  - Seção II - Do Projeto Urbanístico
  - Seção III - Da Infra-Estrutura
- CAPÍTULO IV - DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS PARA MODALIDADES ESPECIAIS DE PARCELAMENTO
  - Seção I - Dos Parcelamentos Industriais
  - Seção II - Dos Parcelamentos em Condomínios e Vilas Residenciais
  - Seção III - Dos Parcelamentos Destinados à Urbanização de Interesse Social
- CAPÍTULO V - DAS PENALIDADES
- CAPÍTULO VI - DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS
- ANEXO 1 - DIMENSÕES MÍNIMAS DAS VIAS

LEI REVOGADA através da  
Lei Municipal nº 217/1995,  
de 26/09/1995.

Câmara do Município de Sarandi - 56

CÂMARA DO MUNICÍPIO DE SARANDI  
Estado do Paraná

LEI COMPLEMENTAR 04/92  
Do Parcelamento do solo Urbano

Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano no Município de Sarandi, nos termos da Lei Complementar do Plano Diretor Integrado de Desenvolvimento, e dá outras providências.

O Prefeito Municipal de Sarandi, Estado do Paraná faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - O parcelamento do solo para fins urbanos no Município, em todas as suas modalidades, inclusive aquelas indicadas no Capítulo IV desta Lei, nos termos da Lei Federal no 6.766 de 19 de dezembro de 1979 e da Lei Complementar do Plano Diretor Integrado de Desenvolvimento de Sarandi, é regulado por esta Lei.

Parágrafo único - Integra a presente Lei o Anexo 1.

Art. 2º - O parcelamento do solo para fins urbanos somente será admitido nas Zonas Urbanas, definidas pela Lei Complementar do Perímetro Urbano, respeitadas as vedações da Seção I do Capítulo III desta Lei.

Parágrafo único - O Executivo, inspirado no inciso III do art. 10 da Lei Complementar do Plano Diretor Integrado de Desenvolvimento, poderá negar licença para parcelar em áreas específicas ou suspender, por tempo determinado, a aprovação de parcelamentos no Município.

Art. 3º - O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, admitindo-se

ainda o remembramento para conformação de unidades imobiliárias maiores.

Art. 4º - Para efeitos desta Lei, consideram-se 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 - **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;
- III - **remembramento** - é o agrupamento de lotes ou glebas, edificadas ou não, para formação de unidades imobiliárias maiores;
- IV - **condomínio horizontal** - é todo lote subdividido em frações ideais onde a propriedade e responsabilidade pela manutenção das vias de circulação e dos equipamentos e áreas de uso comum é dos condôminos;
- V - gleba - é todo imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento para fins urbanos, com dimensões superiores às dimensões de uma quadra urbana, estabelecidas no art. 21 desta Lei;
- VI - lote ou data - é todo imóvel resultante de parcelamento para fins urbanos com acesso contíguo a logradouros públicos e dimensões máximas de uma quadra urbana.

Parágrafo único - O **arruamento** de glebas constitui loteamento.

## CAPÍTULO II

### DOS PROCEDIMENTOS E EXIGÊNCIAS PARA APRESENTAÇÃO

#### E APROVAÇÃO DE PROJETOS E OBRAS

Art. 5º - Antes da elaboração do projeto de parcelamento, o interessado deverá apresentar requerimento à

Prefeitura, solicitando fixação de diretrizes para parcelar, assinado pelo proprietário do imóvel ou seu representante legal e por profissional legalmente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA, instruído com os seguintes documentos:

- I - documento comprobatório da propriedade do imóvel;
  - II - planta do imóvel, em duas vias, na escala de 1:5.000 (um para cinco mil) contendo, pelo menos:
    - a) descrição da propriedade com denominações topográficas, situação, divisas e outras características essenciais;
    - b) localização exata dos cursos d'água, nascentes, fundos de vale, bosques, árvores de porte e construções nas suas adjacências;
    - c) indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro do imóvel, localização das vias de comunicação, áreas livres e equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser parcelada;
    - d) topografia do terreno, com curvas de nível de metro em metro;
    - e) indicação do sentido do Norte Verdadeiro;
    - f) indicação do uso predominante a que o parcelamento se destina.
- 1º - Todos os desenhos deverão conter indicação de áreas, distâncias lineares, dimensões angulares, raios de curvas, pontos de tangência e demais elementos geométricos necessários à perfeita elucidação do projeto.
- 2º - Os casos de parcelamentos previstos no art. 13 da Lei Federal no 6.766 de 19 de dezembro de 1979, serão encaminhados ao Consórcio Intermunicipal do qual o Município participa autorizado pela Lei Municipal no 348/89, para que este se pronuncie sobre as diretrizes de caráter metropolitano fixadas para o caso.

Art. 6º - A Prefeitura Municipal, com base nas informações fornecidas pelo interessado e nas disposições da Seção

IV do Capítulo II da Lei Complementar do Plano Diretor Integrado de Desenvolvimento, naquilo que couber, indicará nas plantas apresentadas pelo interessado:

- I - O traçado do sistema viário principal do loteamento, inclusive vias oficiais projetadas;
  - II - as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais, faixas não edificáveis e faixas de domínio de rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia e outras;
  - III - a localização aproximada dos terrenos destinados a praças, áreas verdes e equipamentos urbanos e comunitários;
  - IV - demais elementos e exigências legais que incidam sobre o projeto.
- § 1º - A Prefeitura e o Consórcio a que se refere o 2º do art. 5º desta Lei, quando for o caso, terão, no total, um prazo de 60 (sessenta) dias para apresentar as diretrizes de loteamento ao interessado.
- § 2º - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 1 (um) ano, durante o qual o interessado deverá apresentar o projeto definitivo, prorrogável por 1 (um) ano, a critério do órgão competente da Prefeitura Municipal.

Art. 7º - Após a expedição das diretrizes será apresentado à Prefeitura Municipal o projeto definitivo, contendo:

- I - planta de localização do imóvel na cidade, em cópia heliográfica, na escala de 1:20.000 (um para vinte mil);
- II - planta geral do loteamento com topografia indicada por curvas de nível de metro em metro, na escala de 1:1.000 (um para mil), em papel vegetal copiativo acompanhado de cinco cópias heliográficas, com indicação de:
  - a) sistema viário do loteamento com posição de alinhamentos e meios-fios;
  - b) subdivisão das quadras em lotes;

- c) espaços abertos de uso público e áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários;
  - d) faixas de domínio, servidões e outras restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal;
  - e) Norte Verdadeiro;
  - f) demais elementos necessários à perfeita e completa elucidação do projeto.
- III - perfis transversais e longitudinais das vias;
- IV - memorial descritivo e justificativo do projeto contendo a relação das ruas, quadras, lotes, áreas de uso público, inclusive as que passarão para o patrimônio municipal;
- V - cronograma de execução das obras.
- § 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 identificadas por letras e os lotes projetados por números, até que se 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, no art. 26 desta Lei;
  - b) histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhados dos respectivos comprovantes;

- 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) certidão negativa de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública;
  - f) certidões dos cartórios de protestos de títulos, em nome do loteador, pelo período de 10 (dez) anos;
  - g) certidão de ações pessoais relativas ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos;
  - h) certidão de ônus reais relativos ao imóvel;
  - i) certidão de ações penais contra o loteador, pelo período de 10 (dez) anos;
  - j) autorização expressa do credor hipotecário, quando o imóvel estiver gravado por hipoteca.
- § 6º - Os projetos das redes de abastecimento de água, energia elétrica e iluminação pública, devidamente aprovados pelos órgãos competentes, terão prazo até a conclusão das obras para serem apresentados à Prefeitura, sem o que não será expedido o termo de verificação e o certificado de aprovação das obras.

Art. 8º - 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, reapresentado o projeto revisto pelo interessado em 30 (trinta) dias, a Prefeitura Municipal terá um novo prazo de 30 (trinta) dias para deferimento.

- § 1º - Os prazos previstos no caput deste artigo poderão sofrer prorrogação quando, a critério do órgão municipal responsável pela aprovação do projeto, forem necessárias consultas a outros órgãos e instâncias da Administração Pública municipal, estadual ou federal.
- § 2º - Os pedidos de desmembramentos e remembramentos terão prazo de tramitação de 60 (sessenta) dias.
- § 3º - Os projetos aprovados terão prazo de validade de 1 (um) ano para o início das obras, findo o qual

terão que ser reapresentados à Prefeitura Municipal para um novo exame.

Art. 9º - O loteador ~~dará em garantia da execução das~~ obras e serviços exigidos nesta Lei, por escolha do Executivo, um dos seguintes bens, todos com propriedade comprovada através de documentação própria:

- I - carta de fiança com previsão de correção monetária;
- II - imóvel ou imóveis de sua propriedade;
- III - lote ou lotes da gleba a ser loteada.

§ 1º - O valor dos bens oferecidos e aceitos em garantia, serão correspondentes a, no mínimo, 150% (cento e cinquenta por cento) do custo orçado das obras e serviços legalmente exigidos.

§ 2º - Os imóveis indicados nos incisos II e III serão gravados com hipoteca por instrumento público e às expensas do parcelador.

Art. 10 - Concluídas as obras e serviços de infraestrutura do loteamento, o interessado solicitará à Prefeitura Municipal vistoria para emissão do certificado de aprovação das obras.

§ 1º - O interessado poderá solicitar aprovação de loteamentos por etapas, desde que seja assegurado a cada comprador de lote o pleno uso e gozo dos equipamentos e infra-estrutura exigidos por esta Lei.

§ 2º - No caso dos bens mencionados nos incisos II e III do artigo anterior, a Prefeitura liberará partes do valor dado em garantia proporcionais à execução das obras e serviços legalmente exigidos.

Art. 11 - O parcelador ~~deverá~~ fazer constar de todos os documentos relativos e decorrentes da aprovação do projeto de parcelamento, especialmente dos contratos, escrituras e compromissos de compra e venda de lotes, ~~além das exigências previstas na legislação federal, estadual e municipal,~~ a relação das obras e serviços de infra-estrutura a serem executados sob sua responsabilidade e o cronograma de execução.

- 1º - O cronograma de que trata este artigo terá duração máxima de 1 (um) ano a contar da sua aprovação pela Prefeitura.
- 2º - Caso as obras não sejam realizadas dentro do prazo previsto no cronograma de obras, a Prefeitura Municipal executará judicialmente a garantia dada e realizará as obras faltantes.

Art. 12 - A execução das obras e serviços a cargo do parcelador e a qualidade dos materiais empregados serão objeto de fiscalização pela Prefeitura e pelo concessionário do serviço, quando for o caso, devendo o interessado para tanto facilitar a tarefa dos agentes públicos.

Art. 13 - Concluídas as obras e serviços de infraestrutura, a Prefeitura Municipal, após vistoria, expedirá o respectivo termo de verificação e o certificado de aprovação das obras.

Art. 14 - De posse do ato de aprovação das obras, o requerente promoverá a inscrição do parcelamento no registro imobiliário, observadas as disposições da legislação federal pertinente.

Art. 15 - Os requerimentos para **desmembramentos** ou remembramentos de imóveis serão apresentados ao órgão competente da Prefeitura Municipal acompanhados dos seguintes documentos:

- I - títulos de propriedade dos imóveis;
- II - certidões negativas de tributos municipais dos imóveis;
- III - planta dos imóveis, em escala de 1:200 (um para duzentos), indicando os logradouros públicos circunvizinhos, imóveis confrontantes, árvores e outros elementos naturais, construções existentes, tipo de uso predominante no local e a divisão ou reunião dos imóveis pretendida.

Parágrafo único - A planta dos imóveis deve conter todas as dimensões dos terrenos e coincidir perfeitamente com a descrição constante dos títulos de propriedade.

Art. 16 - Aplicam-se aos desmembramentos e remembramento, no que couberem, as exigências feitas nesta Lei para os loteamentos.