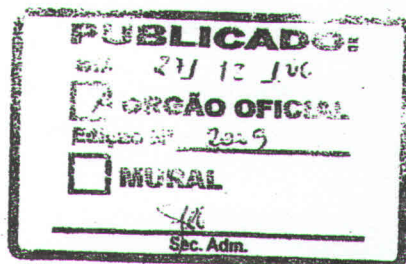




Campina do Simão
GOVERNO MUNICIPAL



Lei Complementar Nº 04, de 21 de dezembro de 2006

SÚMULA: Dispõe determina e aprova sobre o Parcelamento do Solo e Aprovação de Projeto de Parcelamento do Solo Urbano de Campina do Simão.

A Câmara Municipal de Campina do Simão, Estado do Paraná, aprovou e eu, **Emílio Attemiro Lazzaretti**, Prefeito Municipal sanciono a seguinte:

CAPÍTULO I

DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 1º - Entende-se por parcelamento do solo urbano os processos de loteamento, desmembramento e unificação de lotes urbanos.

Parágrafo 1º - Entende-se por loteamento a subdivisão de glebas com a abertura ou efetivação de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamento ou modificação das vias existentes.

Parágrafo 2º - Entende-se por desmembramento a subdivisão de glebas em lotes, com o aproveitamento do sistema viário existente e registrado, desde que não implique na abertura de novas vias, logradouros públicos, prolongamentos ou modificação dos já existentes.

Parágrafo 3º - Entende-se por unificação ou remembramento a fusão de lotes com o aproveitamento do sistema viário.

Art. 2º - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em Zona Urbana devidamente definida no capítulo referente ao Perímetro Urbano e Zoneamento de Uso e Ocupação constantes desta lei, respeitada a Lei Federal 6.766/79.

Art. 3º - Não será permitido o parcelamento do solo:



Campina do Simão
GOVERNO MUNICIPAL

- I. Nas partes do terreno com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);
- II. Nas nascentes, mesmo nos chamados "olhos d'água", seja qual for a situação topográfica;
- III. Nas faixas de proteção de fundos de vale, cujas dimensões estão especificadas na Lei do Meio Ambiente;
- IV. Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, podendo a Prefeitura Municipal exigir laudo técnico e sondagem sempre que considerar necessário;
- V. Em áreas de minas de captação;
- VI. Em terrenos situados em zona de preservação;
- VII. Em áreas especiais que contenham reserva de mata nativa, salvo se houver consulta aos órgãos ambientalistas governamentais;
- VIII. Em áreas alagadiças e sujeitas à inundação, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

Art. 4º - Para aprovação de parcelamento do solo urbano, deverá ser levada em conta a seguinte ordem de prioridade:

- a) **Prioridade I** - áreas vazias da malha urbana já consolidada;
- b) **Prioridade II** - área correspondente a Zona Residencial, definida na Lei de Zoneamento;
- c) **Prioridade III** - área correspondente a Zona de Expansão Urbana, definida na Lei de Zoneamento;

Parágrafo 1º - A ordem de parcelamento estabelecidas nas alíneas "b" e "c" define que somente será permitido e aprovado o parcelamento na Zona de Expansão Urbana, após a ocupação efetiva, de pelo menos, 70% (setenta por cento) da área total da Zona Residencial.

Parágrafo 2º - Aprovações e parcelamentos fora da ordem estabelecida somente ocorrerão em condições excepcionais, ficando os loteadores obrigados a adotar o parcelamento de obras especiais de infra-estrutura e equipamento urbano considerado necessário pelo Poder Público Municipal. Estas obras especiais de urbanização deverão somar-se aos demais requisitos exigidos para os novos loteamentos, conforme o Artigo 8º desta Lei.

Art. 5º - Os loteamentos deverão atender aos seguintes requisitos:

- I. Não deverão ser criados vazios entre a área parcelada e o tecido urbano existente;
- II. Só poderão ser parceladas glebas com acesso direto a via pública;
- III. Nenhum loteamento será aprovado sem que o proprietário da gleba ceda ao Patrimônio Municipal uma parcela de, no mínimo, 35% (trinta e



Campina do Simão
GOVERNO MUNICIPAL

- IV. cinco por cento) da área líquida as áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários - áreas institucionais, bem como a espaços livres de uso públicos - áreas verdes;
- V. A localização das áreas verdes e institucionais será determinada pela Prefeitura Municipal na expedição de diretrizes urbanísticas, levando em consideração a distribuição equilibrada das áreas públicas na cidade;
- VI. Ao longo das águas correntes e dormentes será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável, igual à largura da faixa de preservação definida na Lei de Meio Ambiente. Esta área passara ao domínio quando do parcelamento, porém não poderá representar mais de que 10% (dez por cento) no computo da área total que trata o Inciso III deste artigo;
- VII. As vias dos loteamentos deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais existentes ou com aquelas projetadas e constantes com Mapa de Sistema Viário, anexo Lei de Sistema Viário;
- VIII. As vias de circulação não deverão possuir declividade superior a 12% (doze por cento);
- IX. O comprimento máximo da quadra é de 120 m (cento e vinte metros), largura mínima de 40 m (quarenta metros) e a área máxima de 12.000 m² (doze mil metros quadrados);

Art. 6º - Nos loteamentos serão obrigatórios os seguintes serviços e obras de infra-estrutura urbana:

- I. Demarcação das quadras, lotes ou datas, logradouros públicos.
- II. Abastecimento de água potável, de acordo com as normas da Prefeitura Municipal;
- III. Rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, de acordo com a concessionária local;
- IV. Arborização dos passeios das vias, com a densidade mínima de pelo menos duas árvores por lote;
- V. Construção de encostas, quando houver;
- VI. Recobrimento vegetal de cortes e taludes do terreno;
- VII. Obras de escoamento das águas pluviais;

Parágrafo 1º - A Prefeitura Municipal poderá exigir do proprietário do loteamento a construção de todas as obras consideradas necessárias em vista das condições do terreno a parcelar;

Parágrafo 2º - Nos loteamentos de interesse social o poder público poderá negociar com o loteador parte dessas exigências, desde que o Município assumas as obras de infra-estrutura complementar;



Campina do Simão
GOVERNO MUNICIPAL

Parágrafo 3º - A fim de assegurar a implantação da infra-estrutura, o Poder Público caucionará algum lote de acordo com o estabelecido na Lei Federal 6.766/79, de Parcelamento do Solo Urbano e na Lei de Regulamentação de Procedimentos Administrativos;

Parágrafo 4º - Aplica-se aos desmembramentos, no que couberem, as exigências mencionadas neste Artigo para loteamentos.

Art. 7º - O loteador terá o prazo máximo de 12 (doze meses), a contar da data de publicação do decreto de aprovação do loteamento, para executar as obras e serviços de infra-estrutura:

Parágrafo Único - Caso as obras não sejam realizadas dentro do prazo previsto, a Prefeitura executará judicialmente a garantia dada e realizará as obras faltantes.

Art. 8º - As dimensões mínimas dos lotes nas diferentes Zonas Urbanas são definidas conforme o anexo 1 da Lei de Zoneamento.

Art. 9º - Os condomínios horizontais, além das demais disposições desta Lei que couberem atenderão, pelo menos aos seguintes requisitos urbanísticos:

- I. Deverão ser respeitadas as diretrizes de aruamento definidas para as Zonas Urbanas;
- II. As vias internas de circulação terão as dimensões mínimas das vias locais indicadas na súmula do sistema viário;
- III. Haverá área livre interna de uso comum dos condomínios de; no mínimo, 10% (dez por cento) da área total do imóvel;
- IV. Haverá uma área externa de 5% (cinco por cento) da área do condomínio para uso institucional;
- V. As dimensões mínimas dos sub-lotes ou frações ideais de terreno serão as mesmas estabelecidas para as diferentes Zonas Urbanas definidas no anexo 1 da Lei de Zoneamento;

Art. 10º - Os condomínios horizontais somente poderão ser implantados em imóveis que tenham as dimensões máximas de uma quadra urbana, conforme o estabelecido no Artigo 8º:

Art. 11º - A tramitação correspondente á aprovação de parcelamentos obedecera ao processo determinado na Lei de Regulamentação de Procedimentos Administrativos:



Campina do Simão
GOVERNO MUNICIPAL

Parágrafo Único - A aprovação de qualquer loteamento será feita pela Prefeitura Municipal com anuência prévia do Instituto Ambiental do Paraná - IAP.

CAPÍTULO II

DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 12º – 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 título de propriedade e certidões negativas de tributos municipais;
- IV – expedição de licença;
- V – vistoria e expedição de certidão de conclusão de obras.

Art. 13º - 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 representante legal;
- II – Planta do imóvel na escala 1:2.000, no caso de loteamento, e 1:100, no caso de desmembramento, indicando:
 - a) divisas da propriedade e dimensões da área;
 - b) localização dos cursos d'água e construções existentes na área;
 - c) topografia e demais elementos físicos para o perfeito exame do projeto;
 - d) arruamento contíguo a todo o perímetro da área a ser parcelada;

Art. 14º - Havendo viabilidade de implantação, a Prefeitura Municipal, de acordo com as Leis de Urbanismo e demais legislações superiores indicará:



Campina do Simão

2005-2008
GOVERNO MUNICIPAL

- I – as vias de circulação a serem respeitadas;
- II – localização dos terrenos destinados ao repasse ao domínio público quando da provação do loteamento;
- III – os índices urbanísticos incidentes na área;
- IV – relação das obras que deverão ser projetadas e executadas pelo interessado.

Parágrafo Único - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 01 (um) ano, a partir da data da expedição, durante o qual o interessado deverá apresentar o projeto definitivo.

Art. 15º - Expedidas as diretrizes o interessado elaborará e apresentará o projeto definitivo, em estrita observância às diretrizes fixadas, contendo:

I – Planta de situação da gleba a ser loteada, na escala 1:10.000 em duas vias com a indicação do norte verdadeiro;

II – Projeto de loteamento, 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 dimensões, obedecendo aos gabaritos mínimos estabelecidos na Lei de Urbanismo;
- 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;
- e) norte verdadeiro;
- f) demais elementos necessários à perfeita compreensão do projeto.

III – Memorial Descritivo contendo, além da denominação do loteamento, sua descrição sucinta;

IV – Projeto das obras que o interessado deverá executar, devidamente aprovado pelos órgãos competentes, em duas vias;

V – Discriminação dos lotes caucionados como garantia da execução da infra-estrutura necessária;



Campina do Simão
GOVERNO MUNICIPAL

VI – Modelo de Contrato de Promessa de Compra e Venda, em duas vias, que especifique:

- a) compromisso do loteador quanto à execução das obras;
- b) prazo de execução das mesmas;
- c) condição que os lotes só poderão executar construções depois de executadas as obras previstas no item IV do art. 3º;
- d) possibilidade de suspensão de pagamento pelo comprador, vencido o prazo e não executadas as obras, que passará a depositar em juízo o valor correspondente.

Parágrafo Único - Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para desenvolver o projeto.

Art. 16º - Recebido o projeto de loteamento, a Prefeitura Municipal procederá ao exame dos mesmos.

Parágrafo 1º - A Prefeitura Municipal poderá exigir as modificações que se façam necessárias.

Parágrafo 2º - De posse de toda documentação exigida, a Prefeitura Municipal terá um prazo de 90 (noventa) dias para se pronunciar sobre a aprovação ou sobre possível insuficiência do projeto relacionado à legislação e 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 pronunciamento.

Art. 17º - Aprovado o projeto de loteamento, a Prefeitura Municipal expedirá Licença de Parcelamento.

Art. 18º - Ao receber a Licença de Parcelamento, o interessado assinará um Termo de Compromisso na qual se obrigará:



Campina do Simão
2005-2008
GOVERNO MUNICIPAL

- I – executar as obras previstas no item IV do art. 3º em cronograma pré-estabelecido;
- II – facilitar a fiscalização permanente da 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. 19º - Para fins de garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana exigidos para o parcelamento, antes de sua aprovação, será constituída caução real ou fideijussória, cujo valor seja igual a duas vezes ao custo dos serviços e obras mencionados.

Parágrafo 1º - A caução, quando real, será instrumentada por escritura pública, que deverá ser averbada no registro imobiliário competente, no ato do registro do loteamento, cujos emolumentos ficarão às expensas do loteador.

Parágrafo 2º - Para cada serviço e obra de infraestrutura urbana exigido para loteamento, a Prefeitura indicará a garantia correspondente.

Parágrafo 3º - À medida que os serviços e obras de infraestrutura urbana forem concluídos, a Prefeitura poderá liberar a garantia correspondente ao serviço ou obra executada.

Parágrafo 4º - Concluídos todos os serviços e obras da infraestrutura urbana exigidos para o loteamento, a Prefeitura liberará as garantias de sua execução.

Art. 20º - Aprovado o projeto de 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. 21º - Executadas as obras e serviços de infraestrutura, a Prefeitura Municipal efetuará vistoria para comprovação de execução das mesmas e expedirá Certidão de Conclusão de Obras, retirando a caução que trata o artigo nº 8.

Art. 22º - Para os projetos de desmembramento e remembramento, após a apresentação por parte do interessado, dos elementos que trata o artigo 2º desta Lei, a Prefeitura Municipal procederá à análise com a Lei de Urbanismo e Lei Federal nº



Campina do Simão
GOVERNO MUNICIPAL

6.766/79 e, se aprovada, expedirá um Croqui Oficial para competente averbação no Registro de Imóveis.

Art. 23 ° - É parte integrante e complementar desta lei o anexo I – Mapa do Perímetro Urbano da Sede de Campina do Simão.

Art. 24 ° - Esta Lei entra em vigor na data de sua disposição de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Campina do Simão, 21 de dezembro de 2006.

Emilio Ademiro Lazzaretti
Prefeito Municipal