

MUNICIPIO DE PRANCHITA

LEI Nº 056/84

SÚMULA: Dispõe sobre aprovação de projetos de loteamentos, arruamentos, desmembramentos, reloteamentos e incorporação e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE PRANCHITA, ESTADO DO PARANÁ, APROVOU, E EU PREFEITO MUNICIPAL SANÇÃO A SEGUINTE:

LEI

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Artigo 1º - Os loteamentos, arruamentos, desmembramentos, reloteamentos e incorporações, no Município de Pranchita, far-se-ão de acordo com esta Lei e a legislação relativa ao uso do solo, observadas as normas federais e estaduais que regulam a matéria.

§ 1º - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º - Considera-se arruamentos a abertura de qualquer via ou logradouro destinados à circulação ou à utilização pública.

§ 3º - Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modifica-

MUNICÍPIO DE PRANCHITA

ção ou ampliação dos já existentes.

§ 4º - Considera-se reloteamento a subdivisão de quadras e de áreas de loteamento já aprovado, modificada ou não sua finalidade, permitindo-se neste caso, quando necessária, a abertura de vias e logradouros públicos, respeitadas as normas estabelecidas para o sistema viário urbano.

§ 5º - Considera-se incorporação a junção de dois ou mais lotes, bem como parte de um a outro, para formar um único, respeitadas as dimensões mínimas legalmente previstas.

Artigo 2º - A execução de qualquer loteamento, arruamento, desmembramento, reloteamento e incorporação depende de prévia licença do órgão competente da Prefeitura.

Parágrafo Único - As disposições desta Lei aplicam-se também aos loteamentos, arruamentos, desmembramentos, reloteamentos e incorporações efetuados em inventário, divisão amigável ou judicial para extinção da comunhão de bens ou a qualquer outro título.

Artigo 3º - Para fins desta Lei, serão utilizadas as seguintes definições:

I - ÁREA URBANA: compreende as edificações contínuas das cidades e das vilas e suas partes adjacentes, como tal fixadas em Lei;

II - ÁREA RURAL: é a área do Município não destinadas a fins urbanos;

III - ÁREA DE EXPANSÃO URBANA: é aquela que a critério do Município é estabelecida em Lei, se destina ao crescimento futuro da área urbana;

IV - ÁREA DE RECREAÇÃO: é a reservada às atividades culturais, cívicas, esportivas e contemplativas;

V - LOCAL DE USO INSTITUCIONAL: é toda área reservada a fins específicos de utilidade pública, tais como educação, saúde, recreação, administração e outras atividades correlatas;

VI - QUADRA - é a área delimitada por vias

MUNICÍPIO DE PRANCHITA

de circulação ou logradouros público.

Artigo 4º - Só serão permitidos loteamentos dentro das áreas urbanas e de expansão urbanas.

CAPÍTULO II

DOS LOTEAMENTOS

Artigo 5º - Para aprovação de projetos de loteamentos, deverá ser requerida à Prefeita, preliminarmente, a expedição de diretrizes, com os seguintes elementos:

I - Títulos de propriedade do imóvel ou documento equivalente;

II - Certidões negativas de Impostos relativos ao imóvel;

III - Certidão negativa, expedida pelo órgão competente da Prefeitura Municipal, de que, nos loteamentos executados ou que estejam em execução, sob responsabilidade do loteador no Município de Pranchita, as obrigações constantes nos respectivos termos de acordo estão cumpridas ou estejam dentro dos cronogramas aprovados;

IV - Três vias da planta do imóvel na escala 1:1000, assinadas pelo proprietário ou por seu representante legal e por profissional habilitado e registrado no CREA-Paraná e na Prefeitura do Município de Pranchita, contendo:

a) divisas do imóvel perfeitamente definidas citando nominalmente todos os confrontantes;

b) localização dos mananciais, cursos d'água e lagos;

c) curvas de nível de metro em metro;

d) arruamentos vizinhos a todo perímetro, com locação exata de todas as vias de circulação, áreas de recreação e locais de usos institucionais;

e) bosques, monumentos naturais ou artificiais e árvores frondosas;

f) construções existentes;

MUNICIPIO DE PRANCHITA

g) serviços de utilidade pública existente no local e adjacências;

h) partes alagadiças, voçorocas, linhas de transmissão e adutoras;

i) indicação do norte magnético ou verdadeiro;

j) outras indicações que possam ser necessárias à fixação de diretrizes.

V - Planta da situação da gleba em escala 1:1 000 com destaque para o perímetro da área e para seus pontos notáveis;

VI - Planilha de cálculo analítico da área;

VII - Planilha dos cálculos altimétricos.

§ 1º - Quando o loteamento estiver inserido em área maior, o proprietário ou seu representante legal deverá apresentar as plantas referidas, abrangendo a totalidade do imóvel;

§ 2º - A Prefeitura poderá exigir a extensão do levantamento planialtimétrico, ao longo de uma ou mais divisas da área a ser loteada, até o talvegue ou espigão mais próximos.

Artigo 6º - A denominação dos loteamentos deverá ser submetida à homologação da Prefeitura.

§ 1º - Não será permitida a mesma denominação de loteamento já existente ou com aprovação já requerida.

§ 2º - O Prefeito baixará Decreto nominado as vias de circulação e as praças, podendo, para tal fim, serem encaminhadas sugestões pelo loteador.

Artigo 7º - A Prefeitura, dentro de 60 (sessenta) dias, a contar da data de entrada do pedido, indicará na planta apresentada as seguintes diretrizes:

I - As vias de circulação pertencentes ao sistema viário básico do Município;

II - As faixas para o escoamento das águas pluviais;

III - A área de localização aproximada dos espaços abertos necessários à recreação e à conservação das belezas na



MUNICÍPIO DE PRANCHITA

turais;

IV - A área e a localização aproximadas dos terrenos destinados a:

a) uso institucional, equivalente a, no mínimo, 7% (sete por cento) da área total;

b) praças públicas, equivalente a, no mínimo 3% (três por cento) da área total.

V - As características a que deve obedecer a arborização do loteamento;

VI - A posição do núcleo comercial local, se necessário;

VII - As restrições e recuos.

§ 1º - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, podendo ser alteradas no interesse público, a critério da Prefeitura, mediante comunicação ao interessado.

§ 2º - O excesso de prazo injustificado, implica em falta grave do servidor responsável pela expedição das diretrizes.

Artigo 8º - Atendidas as indicações do artigo anterior, a requerente, orientado pela via da planta devolvida, organizará o projeto definitivo, que conterà:

I - Projeto de loteamento, com os seguintes requisitos:

a) planta na escala 1:1000, com curvas de nível de metro em metro e arruamento;

b) localização de espaços verdes e espaços reservados para uso institucional e praças;

c) numeração dos lotes, dimensionando-os;

d) perfis longitudinais no eixo de cada uma das vias do loteamento, em escala 1:1000;

e) memorial justificativo, descrevendo o projeto e indicando;

1 - denominação, situação e caracterização da gleba;

MUNICIPIO DE PRANCHITA

- 2 - os limites e confrontações;
- 3 - área total projetada e áreas parciais de lote e do conjunto dos lotes;
- 4 - área total das vias, dos espaços verdes e dos reservados a uso institucional e praças, fixando o percentual com relação à área total;
- 5 - outras informações que possam concorrer para julgamento do projeto e de sua boa incorporação ao conjunto urbano.

II - Projeto completo de canalização de águas pluviais, exigível nos seguintes casos:

- a) - em loteamentos, cuja venda de lotes se efetivar após a pavimentação de suas vias de circulação;
- b) - em loteamentos localizados em áreas com declividade que torne indispensável a canalização de águas;
- c) - em loteamentos localizados em áreas que recebem grande fluxo de água das proximidades;

III - Projeto de energia elétrica e de iluminação pública, aprovado previamente pelo órgão competente, com indicação das fontes de fornecimento, localização de postes e pontes de iluminação pública;

IV - Projeto de abastecimento de água potável aprovado previamente pelo órgão competente, mostrando a fonte de abastecimento, o sistema de tratamento, o dimensionamento das canalizações, tipo e classe dos materiais empregados e demais detalhes técnicos;

V - Projeto de arborização das praças e vias públicas, indicando as espécies fitológicas;

VI - Indicação das servidões e restrições especiais que eventualmente, agravem os lotes;

VII - Minuta de contrato de promessa de compra e venda dos lotes;

VIII - Memorial descritivo do projeto;

IX - Planilha de cálculos analíticos do proje

MUNICIPIO DE PRANCHITA

to e elementos para locação do loteamento e de suas vias de circulação;

X - Quadro estatístico com a discriminação de:

- a) - número de quadras;
- b) - número de lotes por quadra;
- c) - número total de lotes;
- d) - área total da gleba a ser loteada;
- e) - área total da gleba a ser arruada;
- f) - área destinada às praças;
- g) - área destinada ao uso institucional;
- h) - área gravada por servidão;
- i) - área limitrofe às águas correntes e dor-

mentes.

XI - Memorial descritivo, em papel, ofício, em três vias, contendo:

- a) - memorial de cada quadra;
- b) - memorial da área geral do loteamento;
- c) - memorial dos terrenos doados e caucionados à Prefeitura.

Artigo 9º - Cumpridas as determinações legais e aprovado o projeto pelo órgão competente, o loteador firmará termo de acordo, no qual se obrigará a:

I - Executar a abertura das vias de circulação, com os respectivos marcos de alinhamentos e nivelamento;

II - Proceder à demarcação de lote por lote;

III - Demarcar os espaços reservados a praças e os de uso institucional;

IV - Executar as obras de :

a) - escoamento de águas pluviais, nos termos do inciso II do artigo anterior;

b) - rede de abastecimento de água potável;

c) - rede de energia elétrica;

d) - rede de iluminação pública, com os equipamentos indispensáveis à sua efetiva utilização;



MUNICIPIO DE PRANCHITA

e) - arborização de vias e praças públicas.

V - Doar ao Município:

a) - 7% (sete por cento) da área total da gleba destinados a uso institucional;

b) - 3% (três por cento) da área total da gleba destinados a praças públicas;

c) - áreas destinadas às vias de circulação;

d) - faixa ao longo das águas correntes e dormentes, com um mínimo de 25 (vinte e cinco) metros de cada margem.

VI - Facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura, durante a execução das obras e serviços;

VII - Não outorgar qualquer escritura definitiva de venda de lotes, antes de concluídas as obras e serviços previstos nos incisos anteriores e cumpridas as demais obrigações impostas pela legislação ou assumidas no termo de acordo;

VIII - Fazer constar dos compromissos de compra e venda dos lotes as obrigações pela execução dos serviços e obras a cargo do vendedor, bem como das restrições a que estarão sujeitas os adquirentes de lotes;

IX - Afixar placa indicativa, no loteamento, em local completamente visível, contendo as seguintes informações:

a) - nome do loteamento;

b) - nome do loteador;

c) - número do Decreto de aprovação e data de sua expedição;

d) - estrato do termo de acordo, no qual figuram os serviços e obras de responsabilidades do loteador;

e) - prazo para execução de serviços e obras;

f) - declaração de estar o loteamento registrado no Registro de imóveis;

g) - nome do responsável técnico pelo loteamento, com o respectivo número de registro no CREA e na Prefeitura Municipal de Pranchita;

h) - número dos lotes e respectivas quadras

MUNICIPIO DE PRANCHITA

que estiverem caucionados ao Município.

X - Não vender, compromissar, ceder, transacionar ou onerar, a qualquer título, o objeto da caução;

XI - Fazer publicar, no órgão oficial do Município, o termo de acordo, devidamente assinado.

§ 1º - O prazo para a execução total de obras e serviços discriminados nos incisos do "caput" deste artigo será dixado pela Prefeitura e não poderá ser superior a 2(dois) anos.

§ 2º - Dentro do prazo fixado no parágrafo anterior, a Prefeitura poderá autorizar a execução, por etapas, de obras e serviços no loteamento.

§ 3º - A execução por etapas só poderá ser autorizada quando:

I - O Termo de Acordo fixar o prazo total para execução completa das obras e serviços, no loteamento, e o prazo correspondente a cada etapa;

II - Forem executadas na área, em cada etapa todas as obras e serviços previstos, assegurando-se aos adquirentes o pleno uso e gozo dos equipamentos ou melhoramentos implantados.

§ 4º - As obrigações do loteador, enumeradas no termo de acordo, deverão ser por ele cumpridas integralmente sem qualquer ônus para o Município.

Artigo 10 - Como garantia ao cumprimento da execução das obras e serviços exigidos para aprovação do loteamento, o interessado caucionará à Prefeitura, mediante documento hábil, uma parte da própria área loteada, cujo valor seja, na época da aprovação, no mínimo 30% (trinta por cento) superior ao custo das obrigações.

§ 1º - O custo das obrigações do loteador de verá constar em orçamento discriminativo, emitido por empresa do ramo, que servirá de subsídio para a Prefeitura fixar o definitivo valor.

§ 2º - No Decreto de aprovação do projeto

MUNICÍPIO DE PRANCHITA

bem como na formalização da caução mencionada neste artigo, deverão constar especificamente as obras e serviços que o loteador fica obrigado a executar, no prazo fixado no termo de acordo, findo o qual perderá em favor do Município o objeto da caução, caso não tenha cumprida aquelas obrigações.

§ 3º - Findo aquele prazo, caso não tenham sido realizadas as obras e os serviços exigidos, a Prefeitura poderá executá-los, provendo a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio o objeto da caução oferecida, até o limite para com pensar custos.

Artigo 11 - Pagos os emolumentos devidos, as sinado o termo de acordo e formalizadas, a caução e a doação das áreas que passam ao domínio do Município, será expedido o Decreto de aprovação do projeto de loteamento.

Artigo 12 - Realizadas as obras e serviços exigidos, o interessado comunicará à Prefeitura, por escrito, o término dos trabalhos.

Parágrafo único - Se as obras e serviços forem realizados em desacordo com o projeto aprovado, a Prefeitura intimará o interessado a que os refaça de conformidade com o pactuado.

Artigo 13 - A caução oferecida em garantia ao Município somente será liberada ao interessado, após ter sido o loteamento devidamente registrado no Registro de Imóveis e satisfeitas as demais exigências legais.

Parágrafo único - Não haverá liberação parcial da caução.

Artigo 14 - As obras e os serviços exigidos bem como quaisquer outras benfeitorias feitas pelo loteador nas vias e praças públicas e nas áreas de uso institucional, passarão a fazer parte integrante, no que couber, do patrimônio do Município.

Artigo 15 - A Prefeitura só expedirá alvará para construir, demolir, reconstruir, reformar ou ampliar edifica

MUNICÍPIO DE PRANCHITA

ções localizadas em loteamentos devidamente registrados no Registro de Imóveis.

Artigo 16 - Não caberá ao Município qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar em relação às dimensões constantes do projeto do loteamento.

Artigo 17 - Não serão aprovados loteamentos:

I - Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

III - Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que estejam previamente saneados;

IV - Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - Em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis até a sua correção.

VI - Cujos lotes não observem a área mínima de 450m² (Quatrocentos e cinquenta metros quadrados), e frente mínima de 15 (Quinze) metros.

VII - Ao longo das águas correntes não observarem a reserva obrigatória, de uma faixa não edificável mínima de 15 (Quinze) metros de cada lado.

Artigo 18 - Os loteamentos, para fins industriais e outros capazes de poluir as águas ou a atmosfera, deverão obedecer às normas de controle da poluição estabelecidas pelos órgãos competentes.

CAPÍTULO III

DO ARRUAMENTO, DESMEMBRAMENTO, RELOTEAMENTO E INCORPORAÇÃO

MUNICÍPIO DE PRANCHITA

Artigo 19 - Serão aplicadas, no que couber, as disposições do capítulo anterior aos pedidos de aprovação de arruamentos, desmembramentos e incorporação.

§ 1º - Será dispensada a doação ao Município de área destinada a praças e a uso institucional, nos casos previstos no "caput" deste artigo.

§ 2º - Nos casos de arruamentos, será obrigatória a doação ao Município das áreas destinadas às vias e aos logradouros públicos.

§ 3º - Não se permitirá o arruamento da área como medida preliminar para posterior loteamento.

§ 4º - Nos casos de arruamento, desmembramento, reloteamento e incorporação, deverão ser obedecidas as normas referentes ao uso do solo urbano.

Artigo 20 - Só o Município poderá promover o reloteamento de áreas para pôr em prática novos arruamentos exigidos pelo desenvolvimento urbano.

CAPÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 21 - As infrações deste Decreto implicará na cassação, por Decreto, do respectivo alvará de licença com a imediata aplicação, pela Prefeitura, das providências estabelecidas na Legislação federal específica.

Artigo 22 - Os casos não previstos neste documento legal serão resolvidos nos termos da Lei Federal nº 6.766/79 .

Artigo 23 - Fica o Poder Executivo Municipal autorizado, para efeito da regularização de projetos de loteamento, cuja aprovação já tenha sido requerida antes da vigência desta Lei, a compensar as áreas da gleba já destinadas a vias públicas e devidamente incorporadas ao patrimônio do Município:

Artigo 24 - O Poder Executivo deverá regula-



MUNICIPIO DE PRANCHITA

mentar a aplicação da presente Lei, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a partir de sua publicação.

Artigo 25 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE PRANCHITA,
EM 5 DE OUTUBRO DE 1984.

Jandir Feroldi
JANDIR FEROLDI
Prefeito Municipal