



MUNICÍPIO DE IBAITI

ESTADO DO PARANÁ

LEI COMPLEMENTAR Nº 667, DE 20 DE DEZEMBRO DE 2011

SUMÁRIO

CAPÍTULO I - DISPOSITIVOS PRELIMINARES	74
CAPÍTULO II - DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS	76
CAPÍTULO III - DA TRANSIÇÃO E APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO	78
CAPÍTULO IV - DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO	82
CAPÍTULO V - DO LOTEAMENTO PARA A FORMAÇÃO DE SÍTIOS DE RECREIO	82
CAPÍTULO VI - DOS LOTEAMENTOS POPULARES	83
CAPÍTULO VII - DOS CONDOMÍNIOS POR UNIDADES AUTÔNOMAS	83
CAPÍTULO VIII - DOS LOTEAMENTOS INDUSTRIAIS	85
CAPÍTULO IX - DO REGISTRO DO LOTEAMENTO, DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO	85
CAPÍTULO X - DA EXECUÇÃO E ENTREGA DAS OBRAS	85
CAPÍTULO XI - DA FISCALIZAÇÃO E EMBARGOS	86
CAPÍTULO XII - DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES	87
CAPÍTULO XIII - DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA	88
CAPÍTULO XIV - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	88
CAPÍTULO XV - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS	89



MUNICÍPIO DE IBAITI

ESTADO DO PARANÁ

LEI COMPLEMENTAR Nº 667, DE 20 DE DEZEMBRO DE 2011.

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências.

A **CÂMARA MUNICIPAL DE IBAITI, ESTADO DO PARANÁ**, no uso de suas atribuições legais **APROVA**, e, eu **PREFEITO MUNICIPAL, SANCIONO** a seguinte

LEI

CAPÍTULO I - DISPOSITIVOS PRELIMINARES

Art. 1º O parcelamento do solo para fins urbanos será regido pela presente Lei.

Art. 2º O parcelamento do solo urbano será feito mediante loteamento e desmembramento, observadas as disposições desta Lei e da legislação estadual e federal pertinentes.

§ 1º Considera-se loteamento a subdivisão de glebas em lotes destinados a edificações, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamentos, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º Considera-se desmembramento a subdivisão de glebas em lotes destinados a edificação, bem como de lotes para a formação de novos lotes, desde que mantenham as dimensões mínimas estabelecidas nesta Lei, com aproveitamentos do sistema viário existente e registrado, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento ou modificação dos já existentes.

§ 3º Os desmembramentos com aproveitamento do sistema viário existente, não poderão exceder a 10 (dez) lotes com dimensões e áreas atendendo o mínimo estabelecido por esta Lei.

§ 4º Considera-se remembramento a união de dois ou mais lotes para formar um único lote.

§ 5º Considera-se gleba a porção de terra que não tenha sofrido nenhum parcelamento anterior de caráter urbano e que possa ser subdividida em outras porções ou lotes destinados à edificação.

Art. 3º Todo parcelamento do solo urbano dentro do território municipal deverá ser submetido à aprovação do órgão municipal de planejamento e urbanismo, obedecidas as diretrizes desta Lei e do Plano Diretor Municipal.



MUNICÍPIO DE IBAITI

ESTADO DO PARANÁ

Art. 4º Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, definidas na Lei do Perímetro Urbano.

§ 1º Nas Áreas Rurais, somente será admitido o parcelamento do solo para a implantação de algum equipamento compatível com o uso previsto para a zona, após análise do órgão responsável pela aprovação e liberação de projetos do Município e anuência do órgão municipal de planejamento e urbanismo e do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA.

§ 2º Os parcelamentos referidos no parágrafo anterior constituirão as zonas de expansão urbana do município.

Art. 5º Não será permitido o parcelamento do solo:

- I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas, de acordo com as normas vigentes;
- II - nas nascentes, mesmo aquelas chamadas “olhos d’ água”, seja qual for a sua situação topográfica;
- III - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que tenham sido previamente saneados;
- IV - nas partes dos terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas contidas na Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo;
- V - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, podendo o Município exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário;
- VI - em terrenos situados em áreas de preservação florestal ecológica;
- VII - em terrenos contendo jazidas, verificadas ou presumíveis, de minério, pedreiras, depósito de minerais ou líquidos de valor industrial;
- VIII - em fundos de vales essenciais para o escoamento natural das águas, a critério do órgão municipal competente;
- IX - ao longo das águas correntes e dormentes numa faixa de 30 m (trinta metros) de cada lado da margem, sendo esta faixa *non aedificandi*;
- X - em terrenos onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção.

Art. 6º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos de gleba localizada em Área Urbana definida na Lei do Plano Diretor, e que disponham, num raio máximo a 1000m (mil metros) de todos os seguintes melhoramentos construídos ou mantidos pelo Poder Público:

- I - via pavimentada;
- II - sistema de abastecimento d’ água;
- III - rede de energia elétrica;
- IV - atendimento por escola de ensino fundamental;
- V - ponto de atendimento por transporte coletivo;
- VI - unidade de saúde
- VII - Centro Comunitário.



MUNICÍPIO DE IBAITI

ESTADO DO PARANÁ

Art. 7º Somente será permitida a transformação de gleba de uso rural em zona urbana, quando a área pretendida atender as seguintes condições:

~~I - tenha a sua face maior contígua à área de Zona Urbana parcelada e com 50% dos lotes comercializados;~~

I - tenha sua face contígua à área de Zona Urbana. [\(Redação dada pela Lei nº 751 de, 2014\).](#)

II - tenha sido recebido parecer favorável do órgão municipal de planejamento e urbanismo.

CAPITULO II - DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 8º Independente de outras disposições legais, os loteamentos, desmembramentos e unificações, deverão observar rigorosamente:

I - o desenvolvimento da região como um todo e do local em particular;

II - a conservação dos pontos panorâmicos e da paisagem local;

III - a manutenção das áreas de preservação, especialmente das citadas no Art. 5º e do patrimônio natural tombado pelo Poder Público;

IV - só poderão ser loteadas glebas com acessos direto a via pública em boas condições de trafegabilidade, a critério do Município;

V - nenhum loteamento será aprovado, inclusive os destinados a sítios de recreio, condomínios, industriais e populares, sem que o proprietário da gleba ceda ao Município, sem ônus para esta, a área necessária ao sistema viário, e mais 15% (quinze por cento) da área restante, que serão destinados, respectivamente:

a) 5% (cinco por cento) para Área Verde com Vegetação;

b) 10% (dez por cento) para Área de Lazer e / ou de Utilidade Pública;

VI - em nenhum caso as vias dos loteamentos poderão prejudicar o escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas, somente podendo os cursos d' água serem canalizadas com prévia anuência do Município e do órgão ambiental competente;

VII - os parcelamentos situados ao longo das rodovias federais, estaduais e municipais deverão respeitar a faixa de domínio, conforme exigências dos órgãos competentes;

VIII - as vias do loteamento deverão harmonizar-se com a topografia local e articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, conforme a Lei do Sistema Viário;

IX - ao longo das faixas *non edificandi*, aquelas reservadas, dentro de terrenos de propriedade privada, que ficam sujeitas à restrição do direito de construir, por razões de interesse público, será obrigatória a reserva de uma faixa de 5 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica. [\(Redação dada pela Lei nº 1172 de, 2023\).](#)

§ 1º Para efeito desta Lei, consideram-se como faixas *non edificandi* as seguintes:

I - faixa paralela às rodovias Estaduais e Federais, fixadas em 5 (cinco) metros de cada lado nas áreas urbanas e de expansão urbana do município; [\(Redação dada pela Lei nº 1172 de, 2023\).](#)

II - faixa de domínio da via férrea, fixada em 15 (quinze) metros de cada lado; [\[..\]\(Redação dada pela Lei nº 1172 de, 2023\).](#)

III - faixas sanitárias das canalizações em galerias ou em canal aberto;



MUNICÍPIO DE IBAITI

ESTADO DO PARANÁ

IV - faixas sanitárias destinadas à manutenção das canalizações de água, esgoto e drenagem.

§ 2º Caberá ao Município, através do seu órgão competente, indicar no projeto de loteamento a localização e a conformação da área a ser cedida nos termos do inciso V do *caput* deste artigo.

§ 3º As áreas destinadas como Verde com Vegetação ou Verde de Lazer não serão permutáveis pelo Município, e as de Utilidade Pública só poderão ser permutadas desde que forem para outro fim de interesse da comunidade onde se localiza o loteamento.

Art. 9º As Áreas de Preservação Permanente – APP's definidas no Código Florestal Brasileiro e na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, integrante do Plano Diretor, deverão ser convenientemente delimitadas, e assegurada a sua destinação.

Art. 10 Todo projeto de loteamento deverá incorporar, no seu traçado viário, os trechos que o Município indicar, para assegurar a continuidade do sistema viário da cidade.

Art. 11 Todas as vias públicas constantes do loteamento deverão ser construídas pelo proprietário recebendo, no mínimo, meio-fio e sarjeta, rede de distribuição de água potável, rede de distribuição de energia elétrica e iluminação, drenagem de águas superficiais, execução das obras de abertura e pavimentação das vias de circulação, pontes necessárias, terraplanagem e arborização, de acordo com o respectivo projeto e as indicações dadas pelo órgão municipal competente.

Art. 12 Os passeios para pedestres e canteiros centrais das vias de comunicação projetadas, terão suas larguras estipuladas para cada caso, respeitada a faixa de rodagem estabelecida, sendo a declividade transversal máxima dos passeios de 3% (três por cento) desde a testada até a linha do meio fio.

Art. 13 No traçado das vias públicas, o ângulo de intersecção não poderá ser inferior a 60º (sessenta graus).

Art. 14 No caso de loteamentos, em cruzamentos das vias públicas, os dois alinhamentos deverão ser concordados por um arco de círculo com raio igual a 1/3 (um terço) da largura da rua.

Parágrafo único. No cruzamento de ruas com diferentes larguras o cálculo do raio deverá ser referido à de maior largura.

Art. 15 A identificação das vias e logradouros públicos, antes de sua denominação oficial, só poderá ser feita por meio de números fornecidos pelo Município.

~~**Art. 16** As áreas e testadas mínimas dos lotes obedecerão os seguintes critérios:~~



MUNICÍPIO DE IBAITI

ESTADO DO PARANÁ

~~I - lotes com área mínima de 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados) e testada mínima de 12 m (doze metros), salvo maiores exigências da Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.~~

~~II - lotes com área mínima de 180 m² (cento e oitenta metros quadrados) e testada mínima de 9 m (nove metros) em loteamentos de interesse social, executados pelo Poder Público.~~

Art. 16 As áreas e testadas mínimas dos lotes obedecerão os seguintes critérios, respeitados os recuos mínimos e índices de ocupação, de que trata o Anexo III – Parâmetros de Ocupação do Solo Urbano, do Art. 32, inciso III, da Lei Complementar 665/2011:

I - Regra geral – módulo urbano: lotes com área mínima de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e testada mínima de 10 m (dez metros), salvo maiores exigências da Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

II - Exceção: lotes com área mínima de 180 m² (cento e oitenta metros quadrados) e testada mínima de 9 m (nove metros) em loteamentos de interesse social, executados pelo Poder Público ou pela iniciativa privada. ([Redação dada pela Lei nº 813 de 2016](#)).

Art. 17 Os lotes de esquina serão, no mínimo 20% (vinte por cento) maiores que o lote mínimo exigido e terão testada mínima de 15,00 m (quinze metros) e 12,00 m (doze metros) para loteamentos de interesse social.

Parágrafo único. Para efeito da determinação da testada mínima, considerar-se-á sua dimensão até o ponto de intersecção das respectivas testadas.

Art. 18 Os projetos de loteamentos, deverão obedecer as seguintes dimensões:

I - largura mínima da rua: 12 m (doze metros) ;

II - largura mínima da faixa carroçável: 7m (sete metros);

III - as ruas sem saída não poderão ultrapassar 180m (cento e oitenta metros) de comprimento, devendo obrigatoriamente conter em seu final um bolsão para retorno, com diâmetro mínimo de 20 m (vinte metros);

IV - rampa máxima da faixa carroçável: 12% (doze por cento);

V - comprimento máximo da quadra: 180 m (cento oitenta metros).

§ 1º Em áreas excessivamente acidentadas, serão permitidas rampas de 15% (quinze por cento), desde que não ultrapasse 1/3 (um terço) da área arruada.

§ 2º Serão admitidos comprimentos de quadra superiores estabelecidos no inciso V, deste artigo, quando se tratar de loteamentos industriais, para a formação de sítios de recreio e para condomínios por unidades autônomas.

§ 3º Excetuam-se da exigência deste artigo os parcelamentos do solo que se integram ao Sistema Viário do Município.

CAPÍTULO III - DA TRANSIÇÃO E APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO



MUNICÍPIO DE IBAITI

ESTADO DO PARANÁ

Art. 19 Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá certificar-se de sua viabilidade técnica e financeira, solicitando ao órgão municipal competente que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, das áreas destinadas como Verde com Vegetação ou Verde de Lazer e as de Utilidade Pública.

§ 1º O interessado apresentará ao órgão municipal competente, requerimento, certidão atualizada expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis, licença ambiental, e planta do imóvel, em 2 (duas) vias de igual teor e forma, contendo os seguintes requisitos:

- I - planta de situação na escala 1: 10.000;
- II - as divisas da gleba a ser loteada com indicação dos confrontantes;
- III - as curvas de nível com equidistância de 1 m (um metro) em 1 m (um metro);
- IV - a localização dos cursos de água, bosques, mananciais, e outras indicações topográficas de interesse;
- V - a indicação da localização:
 - a) dos arruamentos contíguos a todo perímetro,
 - b) das vias de comunicação,
 - c) proposta de áreas destinadas como Verde Vegetação ou Verde de Lazer, e as de Utilidade Pública,
 - d) dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências,
 - e) das construções existentes na gleba, com as respectivas amarrações às divisas da gleba a ser loteada.

§ 2º A planta a que se refere o parágrafo anterior deverá ser devidamente assinada pelo proprietário ou seu representante legal e por responsável técnico legalmente habilitado, com a indicação dos respectivos registros junto ao Município e ao Conselho Regional de Engenharia Arquitetura e Agronomia - CREA desta região.

Art. 20 O órgão municipal competente indicará em planta, de acordo com as diretrizes de planejamento federal, estadual e municipal, o seguinte:

- I - as ruas ou rodovias existentes ou projetadas que compõem o sistema viário do Município, a serem respeitadas;
- II - a indicação dos usos e dos índices urbanísticos;
- III - as faixas *non aedificandi*;
- IV - a localização dos terrenos para a implantação de áreas destinadas como Verde com Vegetação, Verde de Lazer e as de Utilidades Pública.

Parágrafo único. As diretrizes expedidas na consulta de viabilidade, vigorarão pelo prazo máximo de 6 (seis) meses, contados do despacho final do órgão municipal competente.

Art. 21 O requerente deverá apresentar ao órgão municipal competente o anteprojeto de loteamento, em 2 (duas) vias de igual teor e forma, que deverá conter todas as exigências contidas na consulta de viabilidade, e mais as seguintes:

- I - certidão de baixa no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA;
- II - planta planimétrica da totalidade da gleba, em escala compatível com suas dimensões, a critério do órgão municipal competente, contendo a orientação dos nortes



MUNICÍPIO DE IBAITI

ESTADO DO PARANÁ

magnético e verdadeiro e a proposta de divisão da gleba e lotes, com a definição das áreas públicas;

III - parecer e orçamento sobre a viabilidade de abastecimento de água emitido pela Companhia de Saneamento do Paraná - SANEPAR;

IV - parecer e orçamento sobre a viabilidade de fornecimento de energia elétrica, emitido pela Companhia Paranaense de Energia - COPEL;

V - orçamento de toda a terraplanagem a ser executada no loteamento.

Parágrafo único. Poderá ser exigida a extensão do levantamento altimétrico, além de uma ou mais divisas da área a ser loteada, até o talvegue ou divisor de água mais próximo, a critério do órgão municipal competente.

Art. 22 Aprovado o anteprojeto, para a apresentação do projeto definitivo, o requerente deverá juntar a este, os seguintes elementos:

I - Os desenhos em 4 (quatro) cópias, mais uma em papel copiativo transparente, cujas pranchas deverão obedecer a normatização da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, e conterão, pelo menos:

a) planta do levantamento planialtimétrico da gleba em escala compatível com as dimensões, a critério do órgão municipal competente, contendo o sistema viário proposto;

b) planta planimétrica com a subdivisão das quadras e destas em lotes, especificando as áreas de utilidade pública, áreas verdes e lotes caucionados, com as respectivas dimensões lineares e angulares do projeto com raios, cordas, arcos, pontos de tangência, ângulos centrais das vias e cotas de nível do projeto no eixo dos cruzamentos, em escala compatível com as dimensões da gleba, a critério do órgão responsável pelo Planejamento Urbano do Município;

c) indicação dos marcos de alinhamentos, curvas e de delimitação das áreas de Utilidade Pública e demais confrontações;

d) deverá constar ainda no projeto um resumo especificando:

1. área escriturada;

2. área loteada;

3. área destinada ao sistema viário;

4. área verde vegetação;

5. área verde de lazer;

6. área destinada a equipamentos públicos;

7. área remanescente;

II - projeto da rede de distribuição de água;

III - projeto da rede de distribuição de energia elétrica;

IV - projeto de drenagens de águas superficiais;

V - projeto de galerias de águas pluviais;

VI - projeto dos perfis longitudinais e transversais de todas vias projetadas;

VII - projeto de terraplanagem das ruas e de todo o loteamento, se necessário, a critério do órgão municipal competente;

VIII - projeto de rede de esgoto com sistema de tratamento aprovado pelo órgão ambiental competente;

IX - projeto de arborização das vias de circulação e áreas verdes;



MUNICÍPIO DE IBAITI

ESTADO DO PARANÁ

X - memorial descritivo, em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, que deverá conter, pelo menos:

- a) denominação do loteamento;
- b) descrição sucinta do loteamento, incluindo as modificações da topografia existente, quando houver;
- c) a indicação das áreas públicas, que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;
- d) relação discriminativa das quadras e dos lotes com as respectivas áreas.

XI - modelo do contrato de promessa de compra e venda, em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, de acordo com a Lei Federal e mais cláusulas, que especifiquem:

- a) o compromisso do loteador quanto à execução das obras de infra-estrutura;
- b) o prazo de execução da infra-estrutura, contido nesta Lei;
- c) a possibilidade de suspensão do pagamento das prestações pelo comprador, quando vencido o prazo e não executadas as obras, que passará a depositá-las mensalmente, de acordo com a Lei Federal;
- d) o enquadramento do lote na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, definindo a zona de uso.

XII - certidões para o registro do parcelamento, conforme exigência do órgão competente;

XIII - termo de compromisso de caução.

§1º O órgão municipal competente poderá exigir a apresentação de outros projetos, desenhos, cálculos, documentos e detalhes técnicos necessários para perfeita elucidação do projeto;

§ 2º A documentação exigida neste artigo, além da forma física, também deverá ser entregue de forma digitalizada.

XIV - projeto de pavimentação asfáltica das vias de circulação;

Art. 23 Os projetos dos equipamentos urbanos a serem executados pelo interessado, referentes aos projetos complementares, serão analisados e aprovados pelo órgão municipal de planejamento e urbanismo.

Art. 24 O órgão municipal de planejamento e urbanismo deverá obedecer os seguintes prazos:

- I - 30 (trinta) dias para definir as diretrizes na consulta de viabilidade, a partir da entrada do requerimento, devidamente protocolado;
- II - 45 (quarenta e cinco) dias para examinar o anteprojeto, a partir da entrada deste, devidamente protocolado;
- III - 30 (trinta) dias para aprovação do projeto definitivo, a partir da entrada do mesmo, devidamente protocolado.

Parágrafo único. O órgão municipal competente fica desobrigado de cumprir os prazos contidos neste artigo, quando ocorrem motivos de casos fortuitos ou força maior.



MUNICÍPIO DE IBAITI

ESTADO DO PARANÁ

CAPITULO IV - DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO

Art. 25 Para a aprovação do anteprojeto de desmembramento e/ou remembramento, o interessado apresentará requerimento ao órgão municipal competente, acompanhado da(s) certidão(ões) atualizada(s) expedida(s) pelo Cartório de Registro de Imóveis e da planta do(s) imóvel(is) a ser(em) desmembrado, parcelado e/ou remembrados, em escala compatível com suas dimensões, a critério do órgão municipal de planejamento e urbanismo, e da planta de situação, na escala 1:10.000.

Art. 26 A aprovação do anteprojeto obedecerá todas as exigências dos capítulos I, II e III da presente Lei e das demais leis que compõem o Plano Diretor do Município.

Parágrafo único. O anteprojeto terá validade por 6 (seis) meses, a partir da data de sua aprovação pelo órgão municipal competente.

Art. 27 Aprovado o anteprojeto, o requerente apresentará o projeto definitivo, contendo os elementos especificados no Art. 22, mais:

- I - os desenhos em 4 (quatro) cópias, mais uma em papel copiativo transparente, cujas plantas deverão obedecer à normatização da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), contendo ainda o resumo das áreas;
- II - relação discriminativa das áreas de escrituras, desmembradas ou remembradas, incorporadas ao Sistema Viário e remanescentes;
- III - certidão negativa de hipoteca do(s) imóvel(is) a ser(em) parcelado ou remembrados.

Parágrafo Único - A documentação exigida neste artigo, além da forma física, também deverá ser entregue de forma digitalizada.

Art. 28 Aplicam-se ao desmembramento, no que couberem, as disposições exigidas para os projetos de loteamento.

CAPÍTULO V - DO LOTEAMENTO PARA A FORMAÇÃO DE SÍTIOS DE RECREIO

Art. 29 Considera-se loteamento para a formação de sítios de recreio a subdivisão, destinada a lazer e recreação, de imóvel situado em perímetro urbano ou em área de expansão urbana de proteção ambiental, de interesse paisagístico e de lazer, definidas pelo poder público através da lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo.

Art. 30 Os loteamentos para a formação de sítios de recreio estarão sujeitos, além das demais exigências contidas nesta Lei, aos seguintes requisitos:

- I - os lotes terão área mínima estabelecida na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;
- II - as quadras terão dimensão máxima de 500 m (quinhentos metros), desde que esses não prejudiquem o sistema viário existente.



MUNICÍPIO DE IBAITI

ESTADO DO PARANÁ

CAPÍTULO VI - DOS LOTEAMENTOS POPULARES

Art. 31 Considera-se loteamento popular aquele de interesse social, promovido pelo Poder Público.

Art. 32 O Município implantará loteamento popular ou celebrará convênio para esse fim com órgãos federais ou estaduais.

Art. 33 Nos loteamentos populares, os lotes terão área mínima de 180m² (cento e oitenta metros quadrados) e testada mínima de 9 m (nove metros).

Parágrafo único. Os lotes de esquina, serão no mínimo, 20% (vinte por cento) maiores e terão testada mínima de 12,00 (doze metros).

Art. 34 Os loteamentos populares deverão atender às exigências contidas nesta Lei.

CAPÍTULO VII - DOS CONDOMÍNIOS POR UNIDADES AUTÔNOMAS

Art. 35 A instituição de condomínios por unidades autônomas, na forma do artigo 1.332 do Código Civil Brasileiro, será procedida na forma desta lei e poderá ser realizada nas seguintes modalidades:

- I - condomínio por unidades autônomas, constituído por edificações térreas ou assobradadas, com características de habitação unifamiliar isolada;
- II - condomínio por unidade autônomas, constituído por edificações de dois ou mais pavimentos, com características de habitação multifamiliar.

Art. 36 É vedado ao condomínio:

- I - ter área superior a 100.000m² (cem mil metros quadrados) a não ser quando apresentarem-se confinadas por obstáculo físico e que haja parecer favorável do órgão de planejamento e urbanismo e do Conselho Municipal de Planejamento;
- II - obstaculizar o sistema viário público existente ou projetado;
- III - ter fração ideal inferior ao lote mínimo estabelecido no Art. 18.

Art. 37 Área destinada à Área Verde com Vegetação, Área Verde de Lazer e/ou de utilidade pública correspondente a 20% da área loteada, da qual metade deverá estar localizada fora dos limites da área condominal, excluindo-se a área necessária ao Sistema Viário.

Art. 38 O Condomínio pode originar-se de reparcelamento ou de modificação de parcelamento.

Art. 39 Os parâmetros urbanísticos de cada unidade territorial privativa deverão ser definidos juntamente com o parcelamento segundo os parâmetros referentes ao coeficiente de aproveitamento, taxa de permeabilidade, quota de terreno por unidade habitacional, taxa de ocupação, afastamentos laterais e de fundo.



MUNICÍPIO DE IBAITI

ESTADO DO PARANÁ

Art. 40 O acesso do sistema viário do Condomínio ao sistema viário público deverá ser feito através de um único ponto.

Art. 41 As vias internas de uso privativo deverão ter largura mínima de 12,00m (doze metros), e as demais características viárias definidas para o parcelamento.

Art. 42 Todas as unidades territoriais privativas deverão ter frente para as vias internas do conjunto.

Art. 43 Deverão ser respeitados os padrões de urbanização estabelecidos para as demais categorias de parcelamento.

Art. 44 Os usos não residenciais nos Condomínios devem respeitar as normas ambientais e sanitárias vigentes, podendo ser estabelecidas restrições ao uso durante a análise do parcelamento ou na análise de seu regimento interno.

Art. 45 Não podem os Cartórios de Registro de Imóveis proceder o registro de frações ideais do terreno com localização, numeração ou metragem certas, ou qualquer forma de instituição de Condomínio que caracteriza o LOTEAMENTO e DESMEMBRAMENTO oblíquo e irregular.

Art. 46 Deve estar previsto no regimento interno do condomínio que toda a manutenção da infra-estrutura implantada no condomínio será de responsabilidade dos condôminos.

Art. 47 Na instituição de condomínio por unidades autônomas é obrigatória a instalação de redes e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica e iluminação das vias condominiais, rede de drenagem pluvial, sistema de coleta, tratamento e disposição de esgotos sanitários e obras de pavimentação e tratamento das áreas de uso comum.

Parágrafo único. É da responsabilidade exclusiva do incorporador a execução de todas as obras referidas neste artigo, constantes dos projetos aprovados, as quais serão fiscalizadas pelos órgãos técnicos municipais.

Art. 48 Quando as glebas de terreno, sobre os quais se pretende a instituição de condomínios por unidades autônomas, não forem servidas pelas redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, tais serviços serão implantados e mantidos pelos condôminos, devendo sua implantação ser comprovada, previamente, mediante projetos técnicos submetidos à aprovação das empresas concessionárias de serviço público.

Art. 49 As obras relativas às edificações e instalações de uso comum deverão ser executadas, simultaneamente, com as obras de utilização exclusiva de cada unidade autônoma.



MUNICÍPIO DE IBAITI

ESTADO DO PARANÁ

CAPÍTULO VIII - DOS LOTEAMENTOS INDUSTRIAIS

Art. 50 Aplica-se ao loteamento industrial o disposto nesta Lei, na Legislação Federal, especialmente na Lei 6.803, de 2 de julho de 1980, na Legislação Estadual pertinente e disposições do Plano Diretor.

Art. 51 O Município, conforme a localização do empreendimento, o número de lotes industriais e o número de empregados previstos, poderá exigir a construção de escola, bem como o tratamento das áreas verdes, fornecendo o programa de necessidades ao proprietário do loteamento.

§ 1º A exigência de creche e seu dimensionamento obedecerão às normas regulamentadoras e demais legislações pertinentes do Ministério do Trabalho;

§ 2º A exigência de escola e seu dimensionamento obedecerão às normas do órgão responsável pela educação no Município.

Art. 52 Os lotes e quarteirões terão como dimensões mínimas:

- I - lotes com largura mínima de 20,00m (vinte metros) e área mínima de 1.500 m² (mil e quinhentos metros quadrados), conforme Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;
- II - a quadra industrial com comprimento máximo de 260 m (duzentos e sessenta metros).

Art. 53 As vias terão largura mínima de 15 m (quinze metros) e rampa máxima na pista de rolamento de 8% (oito por cento).

CAPÍTULO IX - DO REGISTRO DO LOTEAMENTO, DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO

Art. 54 Aprovado o projeto definitivo do loteamento, desmembramento ou remembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário, acompanhado de toda documentação exigida pela Lei Federal, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, sendo que a partir deste, prescreve a aprovação.

Art. 55 Registrado o parcelamento, após os trâmites legais, o Oficial do Registro de Imóveis comunicará o seu registro ao Município, através de certidão, para efeitos de cadastro e mapeamento.

CAPÍTULO X - DA EXECUÇÃO E ENTREGA DAS OBRAS

Art. 56 Antes da aprovação do projeto de loteamento, o proprietário loteador assinará um Termo de Compromisso perante o Município, no qual constarão todas as obrigações que ele assumirá relativamente à urbanização da área, conforme os projetos previstos no Art. 22 da presente Lei e serviços que se comprometerá a realizar, de acordo com o projeto de loteamento apresentado para aprovação.



MUNICÍPIO DE IBAITI

ESTADO DO PARANÁ

Parágrafo único. Fica obrigado ao proprietário requerente a não outorgar qualquer escritura definitiva de venda de lote, antes de concluídas as obras previstas neste artigo e cumpridas as demais obrigações impostas por Lei ou assumidas no Termo de Compromisso.

Art. 57 A execução das obras e serviços relacionados nos projetos deverão ser concluídas às custas do proprietário, dentro de um prazo proporcional à área do loteamento, a critério do órgão municipal competente, que não ultrapasse 2(dois) anos, a partir da data do registro, devendo ficar especificado no alvará de licença de implantação do loteamento.

Parágrafo único. O prazo estipulado no alvará de licença, poderá ser excepcionalmente prorrogado por 1(um) ano, a critério do órgão municipal competente, sujeitando-se à adequação das normas em vigor.

Art. 58 Para garantia do cumprimento das obrigações assumidas pelo proprietário, de acordo com o Termo de Compromisso, este deverá dar em caução ao Município, um determinado número de lotes, com valor no mínimo igual ao montante das obras a serem executadas.

Parágrafo único. O valor dos lotes, para efeito deste artigo, será calculado pelo preço da gleba, sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado.

Art. 59 Findos os prazos previstos, caso não tenham sido realizadas as obras e serviços exigidos, o Município os executará, e promoverá a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio os lotes caucionados, que se constituirão em bem público do município.

Art. 60 Uma vez realizadas as obras e serviços exigidos, o órgão municipal competente, a requerimento do interessado e após vistoria, liberará os lotes caucionados.

Art. 61 por etapas, à medida que forem entregues as obras, de acordo com o Termo de Compromisso, e aceitas pela municipalidade, através de seu órgão competente.

Art. 62 Todas as obras e serviços exigidos, bem como quaisquer outras benfeitorias efetuadas pelo interessado nas vias e praças públicas e nas áreas de usos institucionais, passarão a fazer parte integrante do patrimônio público, sem qualquer indenização.

CAPÍTULO XI - DA FISCALIZAÇÃO E EMBARGOS

Art. 63 A fiscalização dos loteamentos será exercida em todas as etapas, desde as especificações de ordem técnica até as fases de execução e entrega das obras de infraestrutura.

Art. 64 O loteador deverá manter uma cópia completa dos projetos aprovados e do ato de aprovação, no local da obra, para efeito de fiscalização.



MUNICÍPIO DE IBAITI

ESTADO DO PARANÁ

Art. 65 Verificada a infração de qualquer dispositivo desta Lei, o Município expedirá intimação ao proprietário e/ ou responsável técnico, no sentido de ser corrigida a falha verificada, dentro do prazo que for concedido, o qual não poderá exceder de 20 (vinte) dias corridos contados da data da intimação.

§ 1º A verificação da infração poderá ser feita a qualquer tempo, mesmo após o término das obras.

§ 2º No caso do não cumprimento das exigências contidas na intimação, dentro do prazo concedido, será lavrado o competente auto de infração e de embargo das obras, se estas estiverem em andamento, ou aplicação de multa para obras concluídas ou em andamento;

§ 3º Lavrado o auto de embargo, fica proibida a continuação dos trabalhos, podendo ser solicitado, se necessário, o auxílio das autoridades judiciais e policiais do Estado.

§ 4º Da penalidade do embargo ou multa, poderá o interessado recorrer, sem efeito suspensivo, dentro do prazo de 10(dez) dias corridos, contados da data do recebimento do auto de infração, desde que prove haver depositado a multa.

Art. 66 O Município, através de seu órgão competente, comunicará o embargo ao representante do Ministério Público e ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

CAPÍTULO XII - DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

Art. 67 A infração a qualquer dispositivo desta Lei acarreta ao loteador, a aplicação de multas e embargo da execução do loteamento, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal previstas na Lei Federal.

Art. 68 Consideram-se infrações específicas às disposições desta lei, com as respectivas sanções:

- I-** iniciar a execução de qualquer obra de parcelamento do solo sem projeto aprovado, ou em desacordo com as disposições de legislação e normas federais, estaduais e municipais, bem como prosseguir com as obras depois de esgotados os eventuais prazos fixados. Penalidade: embargo da obra e multa de 5 UFM's (cinco Unidades Fiscais do Município) por metro quadrado;
- II-** executar as obras sem observar projeto aprovado. Penalidade: embargo da obra e multa de 5 UFM's (cinco Unidades Fiscais do Município) por metro quadrado;
- III-** faltar com as precauções necessárias para a segurança de pessoas ou propriedades, ou de qualquer forma danificar ou acarretar prejuízo a logradouros públicos, em razão da execução de obras de parcelamento do solo. Penalidade: multa de 5 UFM's (cinco Unidades Fiscais do Município) por metro quadrado;
- IV-** aterrar, estreitar, obstruir ou desviar curso d' água sem autorização do Município, bem como executar estas obras em desacordo com o projeto aprovado. Penalidade: embargo das obras e multa de 5 UFM's (cinco Unidades Fiscais do Município) por metro quadrado;



MUNICÍPIO DE IBAITI

ESTADO DO PARANÁ

- V -** o não atendimento das penalidades por conta dos incisos I a IV. Penalidade: multa de 1 UFM (uma Unidade Fiscal do Município) por metro quadrado por dia, a partir da aplicação da primeira;
- VI -** desrespeitar embargos, intimações ou prazos estipulados pelas autoridades competentes. Penalidade: multa de 1 UFM (uma Unidade Fiscal do Município) por metro quadrado, por dia, sem prejuízo de responsabilidade criminal;
- VII -** anunciar por qualquer meio a venda, promessa ou cessão de direitos relativos a imóveis, com pagamento de forma parcelada ou não, sem que haja projeto aprovado ou após o término de prazos concedidos e em qualquer caso, quando os efeitos formais ou materiais contrariarem as disposições da legislação municipal vigente. Penalidade: apreensão do material, equipamentos ou máquinas utilizadas na propaganda, e multa de 5 UFM's (cinco Unidades Fiscais do Município) por metro quadrado;
- VIII -** ao loteador que não executar as obras de infra-estrutura previstas no termo de compromisso firmado no parcelamento do solo. Penalidade: multa de 5 UFM's (cinco Unidades Fiscais do Município) por metro quadrado.

Art. 69 Por infração a qualquer dispositivo desta Lei não discriminados no artigo anterior, será aplicada multa de 1 UFM (uma Unidade Fiscal do Município) por metro quadrado.

Art. 70 Na reincidência, as multas serão aplicadas em triplo, e assim sucessivamente.

Art. 71 A aplicação das sanções previstas neste capítulo não dispensa o atendimento às disposições desta Lei, bem como não desobriga o infrator a ressarcir eventuais danos resultantes da infração, na forma da legislação vigente.

CAPÍTULO XIII - DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Art. 72 Para efeito desta Lei, somente profissionais legalmente habilitados e devidamente inscritos no Município poderão assinar como responsáveis técnicos, qualquer documento, projeto ou especificação a ser submetido ao órgão municipal competente.

Parágrafo único. A responsabilidade técnica pelos serviços de projeto cálculo e especificação caberá ao autor do projeto, e pela execução das obras, ao responsável pela execução.

Art. 73 Só poderão ser inscritos no Município profissionais que apresentarem a carteira de registro profissional no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA.

CAPÍTULO XIV - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 74 Os particulares, empresas e companhias, entidades autárquicas, paraestatais e de economia mista, ou quaisquer órgãos da administração pública federal, estadual ou municipal, não poderão executar obras de vias ou logradouros públicos no território municipal, sem prévia licença e posterior fiscalização do Município.



MUNICÍPIO DE IBAÍTI

ESTADO DO PARANÁ

Art. 75 Nenhum serviço ou obra pública serão prestados ou executados em terrenos parcelados sem que o mesmo tenha sido aprovado pelo Município.

Art. 76 Os projetos de parcelamento do solo urbano poderão ser modificados mediante proposta dos interessados e aprovação do Município, subordinando-se sempre à legislação em vigor na data da modificação e sem prejuízo dos lotes comprometidos ou definitivamente adquiridos, cuja relação deverá ser fornecida com o requerimento.

Art. 77 Não caberá ao Município qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar, em relação aos loteamentos aprovados.

Art. 78 O Município não expedirá alvará para construir, demolir, reconstruir, reformar ou ampliar construção em terrenos de loteamentos, desmembramentos ou remembramentos promovidos à sua revelia ou executados em desacordo com as normas de aprovação, ou ainda quando as obras de infra-estrutura não tenham sido entregues, vistoriadas e aceitas, ao menos em toda a extensão do respectivo logradouro.

Parágrafo único. Para esses efeitos, o loteador é obrigado a fazer constar dos contratos de promessa de compra e venda as condições estabelecidas neste artigo, sob pena de cassação do alvará de licença.

CAPÍTULO XV - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 79 As disposições da presente Lei aplicam-se também aos loteamentos, desmembramentos e remembramentos efetuados em virtude de divisão amigável ou judicial, para a extinção da comunhão ou para qualquer outro fim.

Art. 80 Para os efeitos da presente Lei, os parcelamentos do solo deverão obedecer às normas referentes a registros, contratos, disposições gerais e penais da Lei Federal nº 6.766/1979, respectivamente, capítulos VI, VII, VIII e IX.

Art. 81 Os casos duvidosos e omissos decorrentes da presente lei serão solucionados pelo órgão municipal competente.

Art. 82 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando todas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE IBAÍTI, ESTADO DO PARANÁ, aos vinte dias do mês de dezembro do ano de dois mil e onze (20.12.2011).

LUIZ CARLOS PETÉ DOS SANTOS
Prefeito Municipal



MUNICÍPIO DE IBAITI

ESTADO DO PARANÁ