



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

(Revogada pela Lei nº1237, de 2024).

SUMÁRIO

| | |
|--|---------------|
| CAPÍTULO I – DISPOSITIVOS PRELIMINARES | 74 |
| CAPÍTULO II – DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS | 76 |
| CAPÍTULO III – DA TRANSIÇÃO E APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO | 79 |
| 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 | 86 |
| 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 IBAÍTI

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 IBAÍTI, 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 IBAÍTI

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: .~~ [Redação alterada pela Lei nº 813 de 2016.](#)

~~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.~~ [Redação dada pela Lei nº 813 de 2016.](#)

~~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

~~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:



MUNICÍPIO DE IBAÍTI

ESTADO DO PARANÁ

- ~~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 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;~~



MUNICÍPIO DE IBAÍTI

ESTADO DO PARANÁ

~~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;~~

~~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.~~



MUNICÍPIO DE IBAÍTI

ESTADO DO PARANÁ

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

~~CAPÍTULO 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 compõe 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;



MUNICÍPIO DE IBAÍTI

ESTADO DO PARANÁ

~~II — as quadras terão dimensão máxima de 500 m (quinhentos metros), desde que esses não prejudiquem o sistema viário existente.~~

~~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~~



MUNICÍPIO DE IBAITI

ESTADO DO PARANÁ

~~de aproveitamento, taxa de permeabilidade, quota de terreno por unidade habitacional, taxa de ocupação, afastamentos laterais e de fundo.~~

~~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.~~



MUNICÍPIO DE IBAITI

ESTADO DO PARANÁ

~~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.

~~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.

~~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~~



MUNICÍPIO DE IBAÍTI

ESTADO DO PARANÁ

~~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.

~~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 cedido, 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



MUNICÍPIO DE IBAITI

ESTADO DO PARANÁ

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;~~

~~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~~



MUNICÍPIO DE IBAITI

ESTADO DO PARANÁ

~~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.

~~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 IBAITI, ESTADO DO PARANÁ, aos vinte dias do mês de dezembro do ano de dois mil e onze (20.12.2011).~~



MUNICÍPIO DE IBAITI
ESTADO DO PARANÁ

~~LUIZ CARLOS PETÉ DOS SANTOS~~
~~Prefeito Municipal~~