



MUNICÍPIO DE IBAÍTI

ESTADO DO PARANÁ

LEI Nº 029, DE 28 DE DEZEMBRO DE 1989.
(Oriunda do Poder Executivo)

SÚMULA: Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos na sede do Município de Ibaíti e dá outras providências.

A **CÂMARA MUNICIPAL DE IBAÍTI, ESTADO DO PARANÁ**, usando de suas atribuições legais, **APROVOU** e eu **PREFEITO MUNICIPAL, SANCIONO** a seguinte

LEI

CAPÍTULO I **DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1º A presente lei se destina a disciplinar os projetos de loteamento, desmembramento e remembramento do solo, para fins urbanos do Município de Ibaíti, sendo elaborado nos termos da Lei Federal nº6.766/79 e demais disposições sobre a matéria, complementadas pelas normas de competência do Município.

Parágrafo Único. O disposto na presente lei refere-se também aos loteamentos, desmembramentos e remembramentos efetivados em inventários, por decisão municipal ou judicial, para extinção de comunhão de bens ou qualquer outro título.

Art. 2º O parcelamento do solo poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento ou remembramento, observadas as disposições desta lei.

CAPÍTULO II **DAS DEFINIÇÕES**

Art. 3º Para efeito de aplicação da presente lei, são adotados as seguintes definições:

- I.** Área total do parcelamento: É a área que o loteamento, desmembramento ou remembramento abrange;
- II.** Área do Domínio Público: É a área ocupada pelas vias de circulação, ruas, avenidas, praças, jardins, parques e bosques. Estas áreas, em nenhum caso poderão ter seu acesso restrito;
- III.** Área Total dos Lotes: É a resultante da diferença entre a área do parcelamento e a área de domínio público.
- IV.** Arruamento: É o ato de abrir via ou logradouro destinado à circulação ou utilização pública
- V.** Desmembramento: É a subdivisão de áreas em lotes com aproveitamento do sistema viário existente e registrado, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;
- VI.** Equipamentos Comunitários: São os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social;
- VII.** Equipamentos Urbanos: São os equipamentos públicos de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, coleta de água pluvial, rede telefônica;
- VIII.** Faixa Não-Edificável: Área do terreno onde não será permitida qualquer construção;



MUNICÍPIO DE IBAÍTI

ESTADO DO PARANÁ

- IX. Loteamento: É a subdivisão de áreas em lotes, com abertura ou efetivação de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamento ou modificação das vias existentes.
- X. Remembramento: É a fusão de lotes, com aproveitamento do sistema viário existente.
- XI. Via de Circulação: É a via destinada a circulação de veículos e pedestres.

CAPÍTULO IV DAS ÁREAS PARCELÁVEIS E NÃO-PARCELÁVEIS

Art. 4º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zona urbana devidamente definida em Lei Municipal do Perímetro Urbano.

Parágrafo Único. Na Zona Rural, só será admitido o parcelamento com a prévia anuência do Conselho de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente de Ibaíti, e com a aprovação dos órgãos estaduais, municipais e federal competentes, conforme legislação em vigor.

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

- I. Em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundação, nas nascentes, mesmo os chamados 'olhos d'água'.
- II. Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que tenham sido previamente saneados.
- III. Em terrenos com declividade de igual ou superior a 30% (trinta por cento); salvo se atendidas exigências das autoridades competentes;
- IV. Em terrenos onde foi necessária a sua preservação para o sistema de controle da erosão urbana, naqueles onde a possibilidade de erosão do solo venha a desaconselhar a edificação; e em terrenos situados em fundos de vale essenciais para o escoamento natural das águas, ou para o abastecimento público.
- V. Em faixa de 15,00 (quinze) metros para cada lado das redes de alta tensão, de dutos, salvo maiores exigências dos órgãos competentes.

CAPÍTULO V DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 6º Os loteamentos deverão atender os seguintes requisitos:

- I. O proprietário da área cederá a Prefeitura Municipal, sem ônus para esta, uma porcentagem de, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da área a lotear, correspondentes às áreas destinadas ao sistema de circulação, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como a espaços livres de uso público. Este percentual poderá ser reduzido somente nos loteamentos de uso industrial cujos lotes forem maiores que 10.000 m².
- II. As vias do loteamento deverão articular-se com as vias públicas adjacentes existentes ou projetadas, harmonizarem-se com a topografia local, e estarem dotadas de pavimentação e galerias de água pluviais, sendo que estas devem ser projetadas de modo a despejar suas águas no sistema de drenagem urbana já existente, ou projetado pela municipalidade.
- III. Todas as vias públicas constantes do loteamento, deverão ser construídas pelo proprietário, recebendo galerias de água pluviais, meio-fio, rede de abastecimento de águas, rede de energia elétrica, iluminação pública, e a marcação das quadras e lotes.



MUNICÍPIO DE IBAÍTI

ESTADO DO PARANÁ

- IV. As áreas mínimas dos lotes, devem obedecer a estabelecimento na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

CAPITULO VI DA CONSULTA PRÉVIA

Art. 7º O interessado em elaborar projeto de loteamento deverá solicitar à Prefeitura Municipal, em consulta prévia, a viabilidade do mesmo, e as diretrizes para uso do solo e sistema viário, apresentando para este fim os seguintes elementos:

- I. Requerimento assinado pelo proprietário da área ou seu representante legal;
- II. Planta planealtimétrica da área a ser loteada, na escala 1:5.000 (um por cinco mil), assinada pelo proprietário ou representante, indicando:
 - a) - Divisas da propriedade, perfeitamente definidas.
 - b) – Localizações de construções, bosques e árvores, armamentos e vias de comunicação, equipamentos urbanos e comunitários, existentes nas proximidades.
 - c) – Esquema do loteamento pretendido, constando a estrutura viária, e as dimensões mínimas de quadras e lotes.
 - d) – Tipo de uso predominante a que o loteamento se destina.

Art. 8º Havendo viabilidade de implantação, a Prefeitura Municipal, após consulta aos demais órgãos competentes, indicará, como resposta à consulta prévia:

- I. As vias de circulação a serem respeitadas pelo loteamento pretendido.
- II. Os parâmetros de uso e ocupação predominante para a Zona na qual se localiza o loteamento pretendido.
- III. Localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários, das áreas livres de uso público e das áreas verdes.
- IV. Relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo proprietário, inclusive diretrizes para o despejo das águas pluviais coletadas pelas galerias de drenagem.

Parágrafo Primeiro. O máximo para fornecimento destas informações será de 30 (trinta) dias.

Parágrafo Segundo. Após o prazo de um ano, as informações devem ser reformuladas por nova consulta prévia.

Parágrafo Terceiro. A aceitação da consulta prévia não implica em aprovação da proposta do loteamento.

CAPITULO VII DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 9º Com base nas informações obtidas com a consulta prévia, o interessado apresentará o projeto definitivo do loteamento, contendo:

Parágrafo Primeiro. Planta de situação da área a ser loteada, na escala de 1:5.000 (um por cinco mil) em 02 (duas) vias com as seguintes informações:

- I. Orientação magnética e verdadeira.



MUNICÍPIO DE IBAÍ

ESTADO DO PARANÁ

- II. Equipamentos públicos e comunitários existentes num raio de 500 (quinhentos) metros.

Parágrafo Segundo. Os desenhos do projeto do loteamento, na escala de 1:2.000 (um por dois mil), em 2 (duas) vias com as seguintes informações:

- I. Orientação magnética e verdadeira.
- II. Subdivisão das quadras em lotes, com dimensões e numeração.
- III. Sistema de vias com respectivas larguras.
- IV. Perfil transversal das vias de circulação, na escala 1:500 (um por quinhentos), com o dimensionamento e a localização das galerias de água pluviais, e indicação da pavimentação das vias.
- V. Perfil longitudinal das vias de circulação, na escala de 1:2.000 (um por dois mil), com o dimensionamento e a declividade das galerias de águas pluviais.
- VI. A indicação das áreas que passarão ao domínio público, perfazendo 35% (trinta e cinco por cento), da área total a ser loteada, e as seguintes informações:
 - a) Área total do parcelamento;
 - b) Área total dos lotes;
 - c) Área pública;
 - Destinada a circulação
 - Áreas verdes
 - Praças e jardins
 - Equipamentos comunitários

Parágrafo Terceiro. Deverão, ainda, fazer parte do projeto de loteamento, os anteprojetos das infraestruturas relativas á abastecimento d'água, distribuição de energia elétrica e outras infraestruturas que a Prefeitura Municipal julgue necessárias.

Parágrafo Quarto. Todas as peças do projeto definitivo devem ser assinadas pelo proprietário ou seu representante legal, e pelo profissional responsável perante o Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA.

Parágrafo Quinto. Deverá, ainda, apresentar modelo de contrato de Compra e Venda, em 2 (duas) vias, a ser utilizada, que especifique:

- I. O compromisso e prazo de execução das obras de infra-estrutura, enumerando-as;
- II. A condição de que os lotes só podem receber construção depois de executada a infra-estrutura prevista;
- III. A possibilidade de suspensão do pagamento das prestações pelo comprador, caso as obras de infra-estrutura não sejam executadas no prazo previsto;

Parágrafo Sétimo. Anexar, ainda, título de propriedade e certidões negativas de tributos municipais.

Parágrafo Oitavo. O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo, após cumpridas todas as exigências da Prefeitura Municipal, será de 60 (sessenta) dias.

CAPITULO VIII

DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO.



MUNICÍPIO DE IBAITI

ESTADO DO PARANÁ

Art. 10º O pedido de desmembramento e remembramento será feito mediante requerimento do interessado à Prefeitura Municipal, acompanhado de título de propriedade, certidão negativa e da planta do imóvel a ser desmembrado ou remembrado na escala 1:500 (um por quinhentos), contendo as seguintes indicações:

- I. Situação do imóvel, com as vias existentes e loteamento próximo;
- II. Divisão ou agrupamento de lotes pretendido, com respectiva áreas.
- III. Indicação das edificações existentes.

Art. 11º Após examinada e aceita a documentação, será concedida “Licença para Averbação” no Registro de Imóveis.

Art. 12º O desmembramento ou remembramento serão concedidos, desde que sejam atendidos os requisitos de área e testadas mínimas, objetos desta lei.

Art. 13º O prazo máximo para aprovação do Projeto definitivo será de 30 (trinta) dias.

CAPÍTULO IX

DA APROVAÇÃO E DO REGISTRO DE LOTEAMENTO

Art. 14º Recebido o projeto definitivo de loteamento, a Prefeitura Municipal disporá de 90 (noventa) dias para pronunciamento, ouvidos os órgãos setoriais, municipais ou estaduais competentes, quando, após o exame dos elementos apresentados, poderá exigir as modificações que se fizerem necessárias.

Art. 15º Aprovado o projeto de loteamento e definido o processo, a Prefeitura baixará Decreto de Aprovação de Loteamento e expedirá o Alvará de Loteamento.

Parágrafo Único. No Decreto de Aprovação de Loteamento deverão constar as condições em que o loteamento é autorizado, as obras a serem realizadas e prazo de execução, não podendo ser, este prazo, superior a 02 (dois) anos.

Art. 16º No ato de recebimento de Alvará de Loteamento, o interessado assinará um Termo de Compromisso no qual se obrigará a:

- I. Executar as obras de infra estrutura previstas, dentro do prazo estipulado.
- II. Utilizar modelo de contrato de Compra e Venda conforme exigência do Parágrafo 5º, do artigo 9º desta lei.

Art. 17º Para fins de garantia da execução das obras de serviços de infra-estrutura urbana exigida para o loteamento antes de sua aprovação, ficará caucionado um percentual de 50% (cinquenta por cento) da área total do loteamento.

Art. 18º Após a aprovação do projeto de loteamento, o loteador deverá submeter o loteamento ao Registro de Imóveis, apresentando os documentos e certidões devidas.

Parágrafo Primeiro. No ato do registro do projeto de loteamento, o loteador transferirá ao Município, mediante escritura pública e sem qualquer ônus ou encargos para este, o documento das vias de circulação e demais áreas, conforme Inciso I, do Artigo 6º desta lei.

Parágrafo Segundo. O prazo máximo para que o loteamento seja submetido ao Registro de Imóveis é de 120 (cento e vinte) dias, contados a partir da aprovação do projeto definitivo.



MUNICÍPIO DE IBAITI

ESTADO DO PARANÁ

CAPITULO X DAS DISPOSIÇÕES PENAIS

Art. 19º Fica sujeito a cassação do alvará, embargo administrativo da obra e a aplicação de multa, todo aquele que a partir da data de publicação desta Lei.

- I. Der início de qualquer modo, ou efetuar loteamento, desmembramento ou arruamento do solo para fins urbanos sem autorização da Prefeitura Municipal ou em desacordo com as disposições desta Lei, ou ainda, das normas Federais e Estaduais pertinentes;
- II. Der início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento, desmembramento ou arruamento do solo para fins urbanos sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo de licença.
- III. Registrar loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direito ou efetuar, registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não aprovado.

Parágrafo Primeiro. A multa a que se refere este Artigo corresponderá a 20 (vinte) vezes a M.V.R (Maior Valor de Referência) do país.

Parágrafo Segundo. O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais combinações legais, nem soma a infração, ficando o infrator na obrigação de legalizar as obras de acordo com as disposições vigentes.

Parágrafo Terceiro. A reincidência específica da infração acarretará, ao responsável pela obra, multa no valor do dobro do inicial, além da suspensão de sua licença para o exercício de suas atividades de construir no Município pelo prazo de 02 (dois) anos.

Art. 20º Tão logo chegue ao conhecimento da Prefeitura Municipal, após a publicação, desta lei, a existência de arruamento, loteamento ou desmembramento de terreno, construído sem autorização municipal, a responsável pela irregularidade notificado pela Prefeitura Municipal para pagamento da multa prevista e terá prazo de 90 (noventa) dias para regularizar a situação do imóvel, ficando proibida a continuação dos trabalhos.

Parágrafo Único. Não cumpridas às exigências constantes da Notificação do Embargo, será lavrado a Auto de Infração, podendo ser solicitado se necessário, o auxílio das autoridades judiciais e policiais do Estado.

Art. 21º São passíveis de punição a bem do serviço público, conforme legislação específica em vigor, os servidores da Prefeitura que, direta ou indiretamente, fraudando o espírito da presente Lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidos licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

CAPITULO XII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 22º Os loteamentos e desmembramentos de terrenos sem aprovação da Prefeitura, inscritos no Registro de Imóveis, sem a aprovação da Prefeitura, em época anterior á presente



MUNICÍPIO DE IBAÍTI

ESTADO DO PARANÁ

Lei e cujos lotes já tenham sido alienados ou compromissados a terceiros, no todo ou em parte, serão examinados por grupo de trabalho a ser designado pelo Prefeito.

Parágrafo Primeiro. A aprovação e/ou desmembramentos, serão feitos mediante Decreto do Prefeito Municipal, baseado no relato do grupo de trabalho, a que se refere o capítulo deste artigo.

Parágrafo Segundo. No Decreto deverão constar as condições e justificativas que levam a Prefeitura a aprovar esses loteamentos e desmembramentos irregulares.

Parágrafo Terceiro. Caso o grupo de trabalho constate que o loteamento ou desmembramento não possua condições de ser aprovado, encaminhará expediente ao Prefeito, solicitando que o Departamento Jurídico seja autorizado a pleitear a anulação do mesmo, caso tenha sido registrado junto ao Registro de imóveis.

Art. 23º Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando as demais disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE IBAÍTI, ESTADO DO PARANÁ, aos vinte e oito dias do mês de dezembro do ano de mil novecentos e oitenta e nove (28/12/1989).

MARLEI FERREIRA SIQUEIRA
Prefeito Municipal

(Publicada: Folha de Ibaíti. Pags. 3 e 4- Dezembro/89)