



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IVAIPORÃ

Estado do Paraná

PUBLICADA
TRIBUNA DO NORTE

Em, 22 / 06 / 2022

N.º 9289 Pág. B24

_____ Caderno:

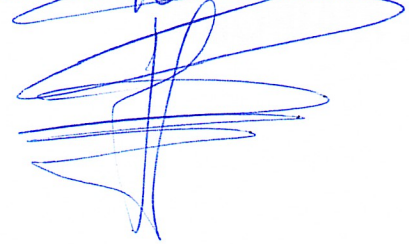
LEI COMPLEMENTAR Nº 39/2022

RECEBIDO(S) NESTA DATA

Protocolo N.º 18859

Ivaiporã, 22 de 06 de 2021

1000



CÂMARA MUNICIPAL DE IVAIPORÃ
Lido em sessão realizada

Em, 27 de junho de 2022

B. B. Caetano

SECRETARIA
MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
E FINANÇAS
RUA SENE GALO, 100
IVAIPORÃ - PR
FONE: (41) 3333-1234



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IVAIPORÃ

Estado do Paraná

PLC 11/2021.

SUMÁRIO

CAPÍTULO I –	5
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES	5
SEÇÃO I	5
DAS DIRETRIZES	5
SEÇÃO II	7
DAS DEFINIÇÕES	7
CAPÍTULO II	11
DA CONSULTA PRÉVIA	11
CAPÍTULO III	15
DOS LOTEAMENTOS	15
SEÇÃO I	16
DA DESTINAÇÃO DE ÁREAS	16
SEÇÃO II	18
DA INFRAESTRUTURA	18
SEÇÃO III	21
DO PLANO DE LOTEAMENTO	21
CAPÍTULO IV	24
DO DESMEMBRAMENTO	24
SEÇÃO I	25
DA DESTINAÇÃO DE ÁREAS	25
SEÇÃO II	25



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IVAIPORÃ

Estado do Paraná

PLC 11/2021.

DA INFRAESTRUTURA	25
SEÇÃO III	26
DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO	26
CAPÍTULO V	27
DO DESDOBRO	27
CAPÍTULO VI	29
DO REMEMBRAMENTO	29
CAPÍTULO VII	31
DA APROVAÇÃO E DO REGISTRO	31
SEÇÃO I	31
DO LOTEAMENTO	31
SEÇÃO II	35
DO DESMEMBRAMENTO, DO DESDOBRO E DO REMEMBRAMENTO	35
CAPÍTULO VIII	36
DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE OS CONDOMÍNIOS	36
SEÇÃO I	41
DA CONSULTA PRÉVIA	41
SEÇÃO II	44
DA CLASSIFICAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS	44
SEÇÃO III	44
DOS CONDOMÍNIOS NOS DISTRITOS	44
SEÇÃO IV	45
DOS CONDOMÍNIOS DE HABITAÇÕES EM SÉRIE	45



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IVAIPORÃ

Estado do Paraná

PLC 11/2021.

SEÇÃO V	46
DOS CONDOMÍNIOS VERTICAIS	46
SEÇÃO VI	47
DOS CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS	47
SEÇÃO VII	48
DOS CONDOMÍNIOS EMPRESARIAIS	48
SEÇÃO VIII	49
DAS ÁREAS VERDES E DAS ÁREAS INSTITUCIONAIS	49
SEÇÃO IX	50
DO PROJETO DEFINITIVO	50
SEÇÃO X	52
DA INFRAESTRUTURA	52
CAPÍTULO IX	53
DAS PENALIDADES	53
CAPÍTULO X	55
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS	55



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IVAIPORÃ

Estado do Paraná

PLC 11/2021.

LEI COMPLEMENTAR Nº 39, DE 09 DE JUNHO DE 2022.

Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e Condomínios no Município de Ivaiporã e dá outras providências.

O Chefe do Poder Executivo Municipal de Ivaiporã/PR, submete à análise e aprovação do Poder Legislativo o seguinte Projeto de Lei:

CAPÍTULO I –

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1.º A presente Lei dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e Condomínios no Município de Ivaiporã e dá outras providências.

SEÇÃO I

DAS DIRETRIZES

Art. 2.º Os parcelamentos devem atender ao disposto nesta lei, bem como à ordem urbanística expressa na legislação municipal, especialmente a Lei do Plano Diretor Municipal, Lei de Uso e Ocupação do Solo Municipal, o Código de Obras, o Código de Posturas e a Lei do Sistema Viário.

Art. 3.º Constituem diretrizes para as normas de parcelamento do solo e para aprovação dos projetos, além daquelas previstas na legislação municipal:

- I - a restrição ao parcelamento nas áreas remanescentes de florestas nativas e mata ciliar;
- II - a destinação de lotes para habitação de interesse social, sempre que possível;
- III - a adequação do percentual de áreas verdes, para casos em que seja observado maior exigência devido as áreas ambientalmente frágeis e de remanescentes de vegetação nativa e mata ciliar;
- IV - a restrição ao parcelamento em áreas não integradas ao perímetro urbano da sede municipal e de seus distritos;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IVAIPORÃ

Estado do Paraná

PLC 11/2021.

V - a adequação do percentual de áreas para equipamentos comunitários ou urbanos à sua precariedade nas áreas adjacentes.

Art. 4º Será admitido o parcelamento e o remembramento do solo se obedecidas as disposições contidas nesta e demais disposições legais a ela pertinente.

§ 1.º O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento e desdobro.

§ 2.º O parcelamento e remembramento do solo para fins urbanos será permitido nas zonas definidas na lei municipal de uso e ocupação do solo.

Art. 5.º Não será admitido parcelamento e remembramentos do solo:

I - em área alagadiça ou sujeita a inundação, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento e a contenção das águas;

II - em área considerada contaminada ou suspeita de contaminação por material nocivo ao meio ambiente ou à saúde pública, sem que seja previamente saneado, atendidas as exigências do órgão competente;

III - em área sujeita a deslizamento de encosta, abatimento do terreno, processo de erosão linear ou outra situação de risco, antes de tomadas as providências para garantir sua estabilidade;

IV - em área com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas dos órgãos competentes;

V - em área onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

VI - em área que integre unidades de conservação da natureza, incompatíveis com o tipo de empreendimento;

VII - onde for técnica ou economicamente inviável a implantação de infraestrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos comunitários;

VIII - onde houver proibição para esse tipo de empreendimento em virtude das normas ambientais ou de proteção do patrimônio cultural;

IX - onde houver proibição para esse tipo de empreendimento na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IVAIPORÃ

Estado do Paraná

PLC 11/2021.

X - em faixa de 15m (quinze metros) para cada lado das faixas de domínio ou segurança de redes de alta tensão, rodovias e dutos, salvo maiores exigências dos órgãos municipais, estaduais e federais competentes;

XI – em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias adequadas à vida humana.

Art. 6.º A tramitação dos processos de parcelamento e remembramento do solo urbano compreende as etapas:

I – solicitação de Consulta Prévia;

II - elaboração e apresentação de plano ou projeto ao órgão municipal competente;

III – aprovação do Projeto definitivo;

IV - vistoria;

V - expedição de alvará de conclusão de execução de obras e serviços.

Parágrafo único. Os parcelamentos e remembramentos em áreas rurais estão sujeitos aos critérios estabelecidos pela legislação que rege as atribuições do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA).

SEÇÃO II

DAS DEFINIÇÕES

Art. 7.º Para efeito de aplicação da presente Lei são adotadas as seguintes definições:

I - **alinhamento predial:** linha divisória entre o imóvel e a via;

II - **alvará:** documento expedido pelo Poder Público Municipal concedendo licença para o funcionamento de atividades ou a execução de serviços e obras;

III - **aprovação:** ato que legitima uma nova situação física, geométrica, locacional do lote;

IV - **área de domínio público:** área ocupada pelas vias de circulação, áreas institucionais e espaços livres;

V - **área de fundo de vale:** área do loteamento destinada à proteção das nascentes e dos cursos d'água;

VI – **área loteável:** área da porção de terreno passível de ser loteada, sendo a soma da área de lotes e a área destinada a uso público.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IVAIPORÃ

Estado do Paraná

PLC 11/2021.

VII - **área de preservação permanente:** área protegida nos termos da Lei Federal n.º 12.651, de 25 de maio de 2012, ou aquela que vier a substituí-la, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações;

VIII - **área destinadas a uso comum dos condôminos:** aquelas referentes ao sistema viário interno e as demais áreas integrantes de condomínios não caracterizadas como unidades autônomas;

IX - **área destinadas a uso público:** aquelas referentes ao sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários, a espaços livres de uso público e a outros logradouros públicos;

X - **área institucional:** área destinada à implantação dos equipamentos públicos comunitários de educação, cultura, saúde, lazer, segurança, assistência social e outras de interesse público;

XI - **área non aedificandi:** é área de terra a ser doada ao município, onde é vedada a edificação de qualquer natureza, exceto as obras especiais com autorização dos órgãos públicos competentes;

XII - **área rural:** parcela do território cujo emprego envolve atividade de exploração extrativa agrícola, pecuária, silvícola ou agroindustrial;

XIII - **área total dos lotes:** resultante da diferença entre a área total do parcelamento e a área de domínio público;

XIV - **área urbana:** parcela do território definida da Lei Municipal do Perímetro Urbano, destinada à moradia, ao comércio e serviços e à indústria.

XV - **área verde:** bosques de mata nativa representativos da flora do município ou demais formações vegetais que contribuam para a preservação das águas, do habitat, da fauna, da estabilidade dos solos, da proteção paisagística e manutenção da distribuição equilibrada dos maciços vegetais;

XVI - **arruamento:** ato de abrir vias destinadas à circulação viária e acesso aos lotes urbanos;

XVII - **autoridade licenciadora:** órgão competente para análise da proposta de Parcelamento do Solo Urbano;

XVIII - **caixa da via:** distância entre os limites dos alinhamentos prediais de cada um dos lados da via;

XIX - **condomínio:** divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio;

XX - **desdobro:** é a divisão da área de lote existente, oriundo de loteamento anterior para formação de novo ou de novos lotes, os quais obrigatoriamente devem atender às exigências mínimas de



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IVAIPORÃ

Estado do Paraná

PLC 11/2021.

dimensionamento e índices urbanísticos para sua edificação, previstos na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo;

XXI - **desmembramento:** subdivisão de área de gleba em lotes com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias, nem no prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes, os quais obrigatoriamente devem atender às exigências mínimas de dimensionamento e índices urbanísticos para sua edificação, previstos na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo;

XXII - **empreendedor:**

a) o proprietário do imóvel a ser parcelado, que responde pela implantação do parcelamento;

b) o compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou o superficiário, desde que o proprietário expresse sua anuência em relação ao empreendimento e sub-rogue-se nas obrigações do compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou do superficiário, em caso de extinção do contrato;

c) o Poder Público, quando proprietário do imóvel a ser parcelado, ou nos casos de imissão prévia na posse com o objetivo de implantação de parcelamento habitacional de interesse social ou regularização fundiária;

d) a pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel a ser parcelado ou pelo poder público para executar o parcelamento ou a regularização fundiária, em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária, devendo o contrato ser averbado na matrícula do imóvel no serviço de registro de imóveis;

e) as cooperativas habitacionais, as associações de moradores e as associações de proprietários ou compradores, que assumam a responsabilidade pela implantação do parcelamento.

XXIII - **equipamentos comunitários:** equipamentos públicos destinados à educação, cultura, saúde, lazer, segurança, assistência social e outras de interesse público;

XXIV - **equipamentos urbanos:** são as instalações de infraestrutura básica e outras de interesse público, tais como abastecimento de água, coleta e tratamento de esgotos sanitários, fornecimento domiciliar e público de energia elétrica, coleta e destinação de águas pluviais, arborização e pavimentação de vias urbanas;

XXV - **espaços livres:** aqueles de uso público destinados à implantação de parques, praças, áreas de recreação e esportivas, monumentos e demais referenciais urbanos e paisagísticos;

XXVI - **faixa não edificável:** área do terreno onde não é permitida qualquer construção;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IVAIPORÃ

Estado do Paraná

PLC 11/2021.

XXVII - **fração ideal**: parte inseparável de um lote ou coisa comum, considerada para fins de ocupação;

XXVIII - **fração privativa**: área da superfície limitada pela linha que contorna as divisas da unidade autônoma de uso exclusivo do condômino;

XXIX - **gleba**: área de terra que não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;

XXX - **greide**: perfil longitudinal das vias de rodagem;

XXXI - **imóvel**: parcela de terra delimitada, inscrita no Registro de Imóveis, com pelo menos uma divisa Lindeira à via;

XXXII - **infraestrutura básica**: constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação pavimentadas ou não;

XXXIII - **lindeiro**: cujos limites são contíguos;

XXXIV - **linhas sanitárias**: projeto de esgotamento cloacal e de tratamento de esgotos; projeto de rede coletora de esgotos; projeto de abastecimento de água potável;

XXXV - **lote**: parcela de terra delimitada, resultante de loteamento ou desmembramento, inscrita no Registro de Imóveis, com pelo menos uma divisa lindeira à via, servida de infraestrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pela Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo;

XXXVI - **loteamento**: subdivisão de gleba em lotes, dotados da infraestrutura básica, com a destinação de espaços livres e área institucional, abertura de novas vias, prolongamento ou modificação das existentes, observadas as diretrizes de arruamento, os quais obrigatoriamente devem atender às exigências mínimas de dimensionamento e índices urbanísticos para sua edificação, previstos na Lei Municipal de Uso e Ocupação do solo;

XXXVII - **parcelamento**: divisão de uma gleba ou área em lotes, sob a forma de loteamento ou desmembramento;

XXXVIII - **pista de rolamento**: faixa destinada exclusivamente ao tráfego de veículos;

XXXIX - **quadra**: área resultante de loteamento, delimitada por vias e/ou limites deste mesmo loteamento;

XL - **registro**: ato que legitima a propriedade do lote após a aprovação do parcelamento, obedecendo-se ao procedimento legal;

XLI - **regularização fundiária**: conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais, administrativas e sociais que visem a adequar assentamentos preexistentes, informais ou irregulares, às



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IVAIPORÃ

Estado do Paraná

PLC 11/2021.

conformações legais, de modo a garantir o direito a cidades sustentáveis e o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana;

XLII - **remembramento**: unificação de glebas ou lotes urbanos com aproveitamento do sistema viário existente;

XLIII – **referência de nível**: é a cota de altitude tomada como oficial pelo Município;

XLIV - **testada**: extensão da face do imóvel voltado para a via;

XLV - **unidade autônoma**: a unidade imobiliária destinada à edificação, resultante de condomínio constituído nos termos desta lei;

XLXVI - **uso comum**: espaços externos ou internos disponibilizados para o uso de um grupo específico de pessoas;

XLXVII - **uso misto**: utilização de uma mesma edificação para diversos usos;

XLXVIII - **uso privativo**: de utilização exclusiva;

XLXIX - **via**: superfície que compreende a pista de rolamento, o acostamento ou estacionamento, a calçada e, se houver, o canteiro central, a ciclovia ou a ciclofaixa.

XLL - **vias de circulação**: superfície que compreende a pista de rolamento, o acostamento ou estacionamento, a calçada e, se houver, o canteiro central, a ciclovia ou a ciclofaixa.

CAPÍTULO II

DA CONSULTA PRÉVIA

Art. 8.º A elaboração de projeto de parcelamento e de remembramento do solo deverá ser precedida de consulta prévia solicitada pelo interessado e respondida pelo órgão municipal competente.

Parágrafo único. Entende-se por consulta prévia, o procedimento que estabelece as diretrizes gerais sobre o empreendimento de parcelamento ou remembramento de que trata esta lei.

Art. 9.º O interessado na consulta prévia deverá apresentar ao órgão municipal competente os seguintes documentos:

I - requerimento solicitando os requisitos urbanísticos e as diretrizes para o uso e ocupação do solo e do sistema viário, assinado pelo proprietário da área ou seu representante legal;

II – sondagem e percolação de solo, apontando o nível do lençol freático;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IVAIPORÃ

Estado do Paraná

PLC 11/2021.

III - planta planialtimétrica da área, em 3 (três) vias, sendo 2 (duas) cópias em meio impresso, sem rasuras ou emendas, e 1 (uma) via digital, na escala 1:500 (um por quinhentos) até 1:1000 (um por mil), com referências da rede de apoio geodésica adotada pelo município, assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou seu representante legal, indicando:

- a) divisas do imóvel perfeitamente definidas e traçadas;
- b) localização dos cursos d'água, áreas sujeitas a inundações, bosques, monumentos naturais ou artificiais, vegetação com classificação de porte e construções existentes, tipologia do solo e principais acidentes topográficos;
- c) localização de linhas de transmissão de energia elétrica e dutos;
- d) relevo, por meio de curvas de nível equidistantes de 1,00m (um metro);
- e) arruamento contíguo a todo perímetro da gleba;
- f) referência de nível;
- g) orientação magnética e verdadeira do norte; mês e ano do levantamento topográfico;
- h) perímetro do terreno/gleba contendo, de forma detalhada, a poligonal levantada, seus respectivos ângulos, rumos ou azimutes e distâncias calculadas, bem como as informações de localização e as coordenadas de cada um dos vértices que deverão ser referenciados à rede de apoio geodésica adotada pelo município;
- i) pontos onde foram realizados os testes de percolação do solo, consoante normas do órgão competente do Poder Executivo Municipal.

IV - tipo de uso a que se destina o projeto;

V - planta de situação da área, na escala de 1:1000 (um por mil) até 1:5000 (um por cinco mil), em 2 (duas) vias impressas, sem rasuras ou emendas, e 1 (uma) via digital, com referências da rede de apoio geodésica adotada pelo município, assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou seu representante legal, indicando:

- a) norte magnético, área total, dimensões e seus principais pontos de referência, assinalando as áreas limítrofes que já estejam arruadas;
- b) arruamento contíguo a todo o perímetro;
- c) arruamento vizinho a todo o perímetro da gleba, com localização dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, bem como, suas distâncias ao imóvel que se pretende parcelar.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IVAIPORÃ

Estado do Paraná

PLC 11/2021.

VI - registro do imóvel atualizado, com data de emissão da respectiva certidão não superior a 90 (noventa) dias;

VII - Certidão Negativa da Fazenda Federal e Municipal, relativas ao imóvel;

VIII - Certidão de Ônus Reais relativos ao imóvel;

IX - Certidão Negativa de Ações Reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos.

X – Outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente do Poder Executivo Municipal.

§1º. Para desmembramento, desdobro e remembramento do solo deverão ser apresentados todos os documentos constantes neste artigo, podendo ser dispensada a produção de plantas conforme critérios justificadamente apresentados pelo órgão municipal competente, contudo, devendo constar na base de dados municipais a localização geodésica referente ao polígono referente ao imóvel.

§2º. Sempre que necessário, o órgão competente do Poder Executivo Municipal poderá exigir a extensão do levantamento topográfico ao longo de uma ou mais divisas da gleba a ser loteada até o talvegue ou espigão mais próximo.

Art. 10. Havendo viabilidade de implantação, do tipo de parcelamento ou remembramento solicitado, o órgão municipal competente, visando instruir a elaboração do Plano de Loteamento ou Projeto de Desmembramento, indicará na planta apresentada:

I - traçado do sistema viário com diretrizes das vias existentes ou projetadas conforme disciplina contida na legislação municipal, especialmente na Lei Municipal de Sistema Viário Básico e legislação que trata do trânsito e do sistema viário, que devem ser respeitadas no parcelamento pretendido;

II - o zoneamento onde o imóvel está inserido de acordo com a Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo, com os usos admissíveis na gleba ou lote;

III - a localização das áreas institucionais e dos espaços livres, a serem doadas ao município, de acordo com as prioridades para cada zona, inclusive quanto a sua localização;

IV - a localização das áreas com restrição ao uso e ocupação em razão da legislação federal, estadual ou municipal, tais como áreas **non aedificandi**, áreas de preservação permanente, faixas de linhas de transmissão de energia de alta tensão, faixas de domínio de dutos;

V - as faixas destinadas ao escoamento de águas pluviais e outras faixas não-edificáveis;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IVAIPORÃ

Estado do Paraná

PLC 11/2021.

VI – os coletores principais de águas pluviais e esgotos, bem como a localização de hidrantes de combate a incêndio quando eles existirem ou estiverem previstos;

VII - a relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado, e os respectivos prazos para execução;

VIII - os requisitos a serem cumpridos para o licenciamento ambiental, se for o caso.

§ 1º O prazo máximo para o fornecimento das diretrizes será de 30 (trinta) dias, contados a partir da data do protocolo de entrega, pelo interessado, de todos os documentos exigidos, não sendo computado o tempo despendido na prestação de esclarecimentos pelo interessado.

§ 2º As diretrizes vigorarão pelo prazo máximo de 1 (um) ano, a contar da data de sua expedição, após o que estarão automaticamente prescritas e o processo arquivado, o qual deverá ser solicitada nova consulta prévia.

§ 3º A indicação de viabilidade na consulta prévia não implica em aprovação do projeto definitivo.

Art. 11. Laudo geológico-geotécnico deverá ser apresentado com as respectivas diretrizes para o desenvolvimento do projeto definitivo, nos casos de áreas com perfis geológicos complexos, o qual deverá compreender a delimitação das zonas ou unidades de solo que apresentam comportamento geotécnico homogêneo.

§ 1.º São considerados como de elevada complexidade geológica-geotécnica as áreas que apresentam uma das seguintes características:

I - mais de 30% (trinta por cento) de sua área total envolvendo declividade natural superior a 20% (vinte por cento);

II - mais de 30% (trinta por cento) de sua área total apresentando solos moles de elevada compressibilidade, excetuando-se as Áreas de Preservação Permanente;

III - mais de 30% (trinta por cento) de sua área total apresentando evidências de intervenções anteriores potencialmente problemáticas como cortes, aterros, depósitos de resíduos ou atividades de mineração;

IV - presença de áreas com risco de escorregamentos, erosão de grande porte ou inundação;

V - áreas junto a córregos e locais potencialmente inundáveis em decorrência da alteração das condições de escoamento do córrego ou do aumento de vazão da bacia de drenagem;

VI - áreas de acumulação de água e lençol freático raso ou aflorante.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IVAIPORÃ

Estado do Paraná

PLC 11/2021.

§ 2.º As diretrizes geológicas-geotécnicas deverão conter recomendações relacionadas a escavações, estabilidade de taludes de corte e aterro, comportamento de aterros quanto a deformações (recalques), estabilidade dos terrenos quanto a erosão, bem como orientações para escolha de fundações e drenagens.

§ 3º Poderá ser solicitado estudo ambiental específico para áreas de que trata este artigo, bem como as de relevante interesse ambiental, a critério dos órgãos ambientais competentes.

Art. 12. Em casos especiais previstos em legislação federal, estadual e municipal, identificados pelo órgão municipal competente, deverá ser apresentado para o desenvolvimento do projeto definitivo:

I - Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV);

II - Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA);

III - demais estudos pertinentes e necessários exigidos pela legislação especificamente aplicável ao caso.

Art. 13. Deve ser comunicada ao órgão municipal competente qualquer alteração na situação jurídica da gleba ou lote objeto de análise para fins de formulação de diretrizes, obrigando à revisão das diretrizes formuladas.

Art. 14. O órgão municipal competente deve dar ampla publicidade às solicitações de diretrizes e das diretrizes formuladas, especialmente para a Câmara de Vereadores e para os conselhos municipais competentes.

CAPÍTULO III

DOS LOTEAMENTOS

Art. 15. O loteamento somente poderá ser implantado em área com acesso direto, além de possuir vias em regulares condições de trafegabilidade, atendidos os seguintes requisitos:

I - prever conexão com as redes de infraestrutura pública, como abastecimento com água, o esgotamento sanitário, a drenagem pluvial e a iluminação pública;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IVAIPORÃ

Estado do Paraná

PLC 11/2021.

II - respeitar a hierarquia e a dimensão mínima das vias dispostas na legislação municipal, bem como as fornecidas pelo órgão municipal competente;

III - harmonizar o traçado viário com a topografia local;

IV - dispor de solução coletiva para o coleta e destinação final ambientalmente adequada do esgoto doméstico;

V - observar as faixas de domínio ao longo das rodovias que cruzam o terreno municipal;

VII - implantar via local, bem como observar as especificações relativas à faixa de domínio, nos loteamentos situados ao longo das rodovias que cruzam o terreno municipal.

§ 1.º O Município poderá exigir implantação de rede física de serviços de telecomunicação e de gás canalizado, bem como implantação de marcos de amarração à rede de apoio geodésica adotada pelo município.

§ 2.º Ao longo das faixas de domínio ao longo de rodovias, a reserva de uma faixa não edificável poderá ser delimitada com no mínimo 10m (dez metros), para cada lado, conforme critérios estabelecidos pelo órgão municipal competente e maiores exigências da legislação específica, constando da respectiva ordem de loteamento.

SEÇÃO I

DA DESTINAÇÃO DE ÁREAS

Art. 16. As áreas destinadas ao sistema viário, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como a áreas verdes de uso público, deverão ser proporcionais e nunca inferiores a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, dos quais:

I - as áreas verdes públicas deverão ser, no mínimo, iguais a 5% (cinco por cento) da gleba;

II - equipamentos comunitários, nunca inferior a 7% (sete por cento) do total da gleba;

III - o restante até completar os 35% (trinta e cinco por cento) deverão ser destinados à implantação do sistema viário e equipamentos urbanos;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IVAIPORÃ

Estado do Paraná

PLC 11/2021.

IV - descontada a área verde pública, área institucional, sistema viário e equipamentos, poderão ser doados lotes do próprio parcelamento em favor do município;

V – alternativamente, as áreas a que se refere o inciso anterior poderão ser convertidas em obras de estruturação das praças e parques do próprio loteamento.

§ 1.º. As áreas públicas de que tratam os Incisos I e II do caput desse artigo não se dará outra utilização, sendo vedada a sua utilização para outros fins.

§ 2.º As áreas de preservação permanente existente na área do empreendimento poderão ser computadas até o limite de 4% da área da gleba, não tendo seu cômputo válido para as áreas verdes públicas;

§ 3.º O projeto da estruturação que trata o inciso IV deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal anteriormente ao processo de aprovação do Parcelamento;

Art. 17. As áreas públicas destinadas a equipamentos comunitários a serem entregues ao município deverão possuir no mínimo, lote (s) com um raio mínimo de 8 (oito) metros, e em terreno com declividade inferior a 30% (trinta por cento).

Art. 18. A localização das áreas verdes públicas e das áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários será definida de acordo com o interesse coletivo, órgão público competente, e ainda:

I - não podem estar situadas nas faixas **non aedificandi**;

II - não serão computados como áreas verdes públicas os canteiros centrais ao longo das vias;

III - não serão computadas como áreas verdes públicas as áreas de preservação permanente.

Art. 19. Excepcionalmente e a critério exclusivo do órgão público competente, a doação das áreas verdes públicas e para equipamentos comunitários, em loteamentos, poderá ocorrer fora da área fracionada, levando-se em consideração a proporcionalidade dos valores das áreas, desde que devidamente justificada mediante a emissão de parecer técnico e condicionada à aprovação do Conselho Municipal competente.

§ 1.º A proporcionalidade dos valores das áreas citadas no caput deste artigo, será determinada, considerando a implantação do loteamento, adotando-se para este fim laudo técnico de avaliação, a ser apresentado pelo interessado, com validade de até 90 (noventa) dias contados de sua elaboração.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IVAIPORÃ

Estado do Paraná

PLC 11/2021.

§ 2.º O laudo técnico de avaliação deverá ser elaborado com base no método involutivo e obedecer as especificações contidas nas normas técnicas.

§ 3.º O laudo técnico de avaliação será analisado pela Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis, a qual se manifestará pela sua homologação ou não.

§ 4.º Observada a proporcionalidade dos valores, a doação complementar de valores quando a área verde seja implantada em outro local do zoneamento, poderá se dar mediante repasse de recursos financeiros ao município, em conta específica, cuja destinação esteja vinculada à implantação de equipamentos comunitários, aquisição de terrenos para uso institucional ou áreas verdes públicas.

§ 5º A doação de que trata o parágrafo anterior deverá ser devidamente justificada pelo órgão municipal competente e condicionada à aprovação do respectivo Conselho Municipal.

§ 6º A aprovação do plano de loteamento está condicionada a comprovação da transferência das áreas ou do repasse integral dos recursos financeiros ao município.

SEÇÃO II

DA INFRAESTRUTURA

Art. 20. Nos loteamentos é obrigatório:

I - implantar sistema coletivo de abastecimento de água conforme especificações da concessionária de serviços;

II - possuir tratamento paisagístico (arborização) das vias e logradouros públicos de acordo com o Plano Municipal de Arborização Urbana, quando houver;

III - coleta e interligação à rede pública de esgotamento sanitário existente, direcionando os efluentes para a respectiva estação de tratamento;

IV - implantar rede de energia elétrica e iluminação das vias públicas;

V – rede de captação, condução e disposição das águas pluviais e obras complementares necessárias à contenção de erosão;

VI - adequar a topografia de modo a garantir acessibilidade entre vias, quadras e greide apropriado;

VII - demarcar quadras e lotes;

VIII - abertura, pavimentação definitiva e sinalização viária conforme as disposições contidas na legislação de trânsito e sistema viário municipal;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IVAIPORÃ

Estado do Paraná

PLC 11/2021.

IX - tratamento das faixas ao longo das margens dos córregos, linhas de drenagem sazonais, corpos d'água em geral e escoamento de água pluvial;

X - tratamento da área loteada com gramíneas quando não houver cobertura vegetal remanescente.

§ 1.º Em áreas de elevada complexidade geológica-geotécnica poderão ser exigidos obras complementares a critério do órgão municipal competente.

§ 2.º Com relação ao abastecimento de água, caso seja realizada a captação própria, deverá ser apresentada a respectiva outorga para o uso dos recursos hídricos e a competente licença ambiental.

§ 3.º Para efeito do disposto no inciso VIII deste artigo, é considerada definitiva a pavimentação em concreto betuminoso usinado a quente (CBUQ), com a implantação de meio fio com sarjeta, conforme os critérios justificadamente apresentados pelo órgão municipal competente para o local onde for realizado o empreendimento.

§ 4.º Constitui obrigação do empreendedor implantar todo o sistema de saneamento básico no âmbito do empreendimento, o qual compreende, inclusive, a adoção de medidas voltadas para a destinação final adequada dos efluentes de esgotamento sanitário.

§ 5.º O comprimento da quadra não poderá ser superior a 120m (cento e vinte metros), salvo nas Zonas Industriais, que obedecerão às diretrizes do órgão competente de planejamento do Poder Executivo Municipal.

§ 6.º Os cursos d'água não poderão ser modificados ou canalizados sem o consentimento dos órgãos competentes de planejamento e de meio ambiente do Poder Executivo Municipal.

Art. 21. As obras e serviços de infraestrutura básica deverão ser executados de acordo com o cronograma físico aprovado pelo órgão municipal competente.

§ 1.º O loteador terá o prazo máximo de 2 (dois) anos, a contar da data de publicação do decreto de aprovação do loteamento, para executar as obras e serviços de infraestrutura básica.

§ 2.º Poderão ser feitas alterações na sequência de execução dos serviços e obras contidos no cronograma físico aprovado, mediante apresentação de adequações em um novo cronograma, justificando-se, quais alterações serão autorizadas.

Art. 22. Nenhum loteamento aprovado poderá produzir impacto de aumento da vazão máxima de águas pluviais para jusante, com relação às condições de total permeabilidade da área.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IVAIPORÃ

Estado do Paraná

PLC 11/2021.

§ 1.º Os dispositivos utilizados para manutenção dessa vazão máxima devem ser verificados para o tempo de retorno.

§ 2.º A área permeável é definida pela cobertura que permite a infiltração da precipitação pluviométrica.

Art. 23. salvo disposição decorrente de estudos específicos que recomende distâncias ainda maiores, ao longo e distanciadas de 50 (cinquenta) metros das margens das nascentes e águas correntes e dormentes será obrigatória a execução de uma via de, no mínimo, 15 (quinze metros) de largura ou conforme diretrizes contidas na legislação do sistema viário municipal.

Art. 24. ao longo das faixas de segurança das linhas de transmissão de energia e das faixas de domínio das rodovias e viadutos, será obrigatória a execução de uma via de, no mínimo, 15 (quinze metros) de largura ou conforme diretrizes contidas na legislação do sistema viário municipal.

Art. 25. Nos conjuntos habitacionais de interesse social de iniciativa pública, as obras exigidas no artigo 20 poderão ser dispensadas, a critério do órgão competente de planejamento do Poder Executivo Municipal, com a aprovação do Conselho do Plano Diretor Municipal. Para cada caso, o órgão competente de planejamento do Poder Executivo Municipal fixará as obras que deverão ser executadas, observando-se o disposto na Lei Federal nº 6.766/1979.

SEÇÃO III

DO PLANO DE LOTEAMENTO

Art. 26. O interessado apresentará plano de loteamento georreferenciado com base na rede de apoio geodésica adotada pelo município e de acordo com as diretrizes definidas pelo órgão municipal competente composto de:

I - planta do imóvel, em meio digital, conforme solicitado pelo órgão municipal competente e 4 (quatro) vias impressas em escala 1:1000 (um por mil) ou 1:500 (um por quinhentos), sendo aceito outras escalas, caso necessário, e 1 (uma) via em mídia digital, indicando:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IVAIPORÃ

Estado do Paraná

PLC 11/2021.

a) delimitação, confrontantes, curva de nível de metro em metro, e sistema de vias com o devido estaqueamento a cada 20,00m (vinte metros);

b) orientação magnética e verdadeira do norte; mês e ano do levantamento topográfico;

c) referência de nível;

d) quadras e lotes com respectivas numeração e dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais;

e) as faixas não edificáveis com a expressão "Faixa não edificável", seguida da indicação da respectiva legislação, nos seguintes casos:

1. cursos d'água, nascentes, águas dormentes e respectivas áreas de preservação permanente, conforme Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e Lei Federal n.º 12.651, de 25 de maio de 2012, ou na legislação que vier a substituir estes diplomas;

2. as faixas dos lotes onde forem necessárias obras de saneamento ou outras de interesse público;

3. as faixas de domínio das rodovias, dutos e sob as linhas de alta tensão, que poderão ser reduzidas a 5m (cinco metros) conforme os critérios justificados expostos pelo órgão municipal competente.

a) sentido de escoamento das águas pluviais;

b) delimitação e indicação das áreas públicas institucionais e espaços livres, com respectivas áreas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais;

c) raios de curvatura e desenvolvimento das vias e seus cruzamentos;

d) largura das vias, das pistas de rolamento, das calçadas, dos passeios, do canteiro central, das ciclovias ou ciclofaixas, quando houver;

e) ruas adjacentes que se articulam com o projeto de loteamento;

f) áreas verdes e construções existentes;

g) áreas que poderão receber acréscimo de potencial construtivo, quando for o caso.

II - perfis longitudinais das vias, contendo:

a) seus eixos em escala 1:1000 (um por mil) horizontal e 1:100 (um por cem) vertical, sendo aceitas outras escalas, caso necessário;

III - estaqueamento a cada 20,00m (vinte metros), número da estaca, traçado do terreno original e da via projetada com as declividades longitudinais e respectivas cotas referidas à referência de nível (RN);

IV - perfis transversais das vias, em escala 1: 500 (um por quinhentos) horizontal e 1:100 (um por cem) vertical, sendo aceitas outras escalas, caso necessário, com traçado das pistas de rolamento, das



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IVAIPORÃ

Estado do Paraná

PLC 11/2021.

calçadas, dos passeios, do canteiro central, das ciclovias ou ciclofaixas, quando houver, com as devidas dimensões e desenhos;

V - memorial descritivo, em 2 (duas) vias impressas, contendo obrigatoriamente:

- a) denominação do loteamento;
- b) descrição sucinta do loteamento com suas características;
- c) condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
- d) indicação das áreas que passarão ao domínio do município no ato do registro do loteamento;
- e) enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências, e dos que serão implantados;
- f) limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes, área total da área pública, discriminando as áreas de sistema viário, espaços livres e área institucional, com suas respectivas percentagens;
- g) especificação das quadras e lotes;
- h) discriminação dos lotes a serem caucionados, à escolha do município, de acordo com o valor de cada serviço ou obra pública de infraestrutura necessária à implantação do loteamento, levando-se em conta o que dispõe esta lei;
- i) descrição do sistema viário, constando identificação das vias (nome ou número), largura da pista de rolamento, das calçadas, dos passeios, do canteiro central, das ciclovias ou ciclofaixas, quando houver, declividade máxima e tipo de revestimento.

VI - cópia do Documento de Responsabilidade Técnica, do respectivo Conselho Profissional, relativas ao projeto e execução do loteamento;

VII - projetos das obras de infraestrutura exigida, acompanhado do respectivo orçamento e cronograma, os quais deverão ser previamente aprovados pelos órgãos competentes devendo ser apresentados em meio digital, acompanhados de 2 (duas) vias impressas, a saber:

- a) projeto de arruamento, detalhando os meios-fios, sarjetas, pavimentação e sinalização viária incluindo dimensões angulares e lineares dos traçados, perfis longitudinais e transversais;
- b) projeto detalhado da rede de escoamento das águas pluviais, com indicação do local de lançamento e das obras complementares necessárias (obras de sustentação e prevenção de efeitos deletérios);
- c) projeto de abastecimento de água potável;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IVAIPORÃ

Estado do Paraná

PLC 11/2021.

- d) projeto de localização de hidrantes para combate a incêndios, contendo pelo menos um hidrante a cada quilômetro de distância;
 - e) projeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública das vias;
 - f) projeto da rede de coleta de esgoto e do seu tratamento, indicando a destinação final;
 - g) projeto de arborização de vias e logradouros públicos conforme plano de arborização municipal urbana e orientações expedidas pelo órgão municipal competente;
 - h) projeto de rede de serviços de telecomunicação, quando necessário;
 - i) projeto de rede de gás, quando necessário.
 - j) Carta de Consulta Prévia de Viabilidade Técnica de Atendimento do loteamento, fornecida pelas concessionárias de energia elétrica e de abastecimento de água potável e coleta de esgotos domiciliares.
- VIII – cronograma físico-financeiro de execução das obras, com duração máxima de 2 (dois) anos;
- VIII - documentos relativos à área objeto de parcelamento a serem anexados ao projeto definitivo:
- a) registro do imóvel atualizado, com data de emissão da respectiva certidão no prazo não superior a 90 (noventa) dias, além da apresentação da certidão de negativa de ônus;
 - b) - Certidão Negativa da Fazenda Federal e Municipal, relativas ao imóvel;
 - c) - Certidão de Ônus Reais relativos ao imóvel;
 - d) - Certidão Negativa de Ações Reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos.
- IX - cópia da Licença Prévia emitida pelo órgão ambiental competente, quando necessária;
- X - instrumento de alteração de uso do solo expedida pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), quando for o caso.
- XI – modelo de contrato de compra e venda, especificando, entre outras, as seguintes condições:
- a) os compromissos do loteador quanto à execução do plano de loteamento bem como os prazos previstos para sua execução;
 - b) a clara enumeração das obras constantes do projeto Definitivo;
 - c) indicação da condição de que os lotes só poderão receber edificações após o Poder Executivo Municipal declarar aceite as obras de abastecimento de água, energia elétrica, iluminação pública e coleta de esgotos domiciliares;
 - d) a possibilidade de suspensão, pelo adquirente, do pagamento das prestações uma vez não executadas as obras previstas no Plano de Loteamento;
 - e) o uso e a ocupação do solo previsto para o lote, segundo a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IVAIPORÃ

Estado do Paraná

PLC 11/2021.

§ 1.º O plano de loteamento e demais documentos deverão ser assinados pelo proprietário ou seu representante legal, devidamente constituído ou identificado por instrumento público, e pelo responsável técnico, devendo ser legíveis e dentro das especificações contidas nas normas técnicas.

§ 2.º Para fins de que trata o parágrafo anterior, o responsável técnico deverá estar identificado com o número de seu registro no respectivo conselho profissional.

§ 3.º O conteúdo dos projetos de infraestrutura referidos no inciso VII, deste artigo, deverá atender às exigências específicas definidas pelo órgão municipal competente.

§ 4.º Quando a doação de áreas institucionais e espaços livres se der nos termos desta lei, deverá ser apresentado o respectivo registro dos imóveis referente à área a ser doada, ou no caso de doação, deverá ser apresentado o comprovante do repasse integral dos recursos financeiros.

§ 5.º Caso se constate, a qualquer tempo, que os documentos exigidos neste artigo são inverídicos, além da responsabilização penal, serão consideradas nulas a consulta prévia e as autorizações expedidas pelo município.

§ 6.º. Projeto de pavimentação de vias se dará através de CBUQ – Concreto Betuminoso Usinado a Quente.

CAPÍTULO IV

DO DESMEMBRAMENTO

Art. 27. O desmembramento somente poderá se dar em área com acesso direto, onde as vias de acesso estejam em regulares condições de trafegabilidade.

SEÇÃO I

DA DESTINAÇÃO DE ÁREAS

Art. 28. Para desmembramento de imóvel, por iniciativa do proprietário, em área superior a 3.000,00m² (três mil metros quadrados), será obrigatória a cessão ao município, sem qualquer ônus, de áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como a áreas



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IVAIPORÃ

Estado do Paraná

PLC 11/2021.

verdes de uso público, as quais deverão ser proporcionais à gleba e nunca inferiores a 15% (quinze por cento) da área do desmembramento, dos quais:

I - as áreas verdes de uso público deverão ser, no mínimo, iguais a 5% (cinco por cento) da área do desmembramento;

II - as áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários deverão ser, no mínimo, iguais a 10% (dez por cento) da área do desmembramento e área com raio circunscrito de 8,0 m (oito metros).

Art. 29. A localização das áreas verdes públicas e das áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos ou comunitários será definida de acordo com o interesse coletivo e conforme os critérios técnicos indicados pelo órgão municipal competente, e ainda:

I - não podem estar situadas nas faixas **non aedificandi**; (expressões em outros idiomas são grifadas em negrito, em ao em itálico, conforme regulamento da LC 95/1998);

II - não serão computados como áreas verdes públicas os canteiros centrais ao longo das vias;

III - não serão computadas como áreas verdes públicas as áreas de preservação permanente.

SEÇÃO II

DA INFRAESTRUTURA

Art. 30. A infraestrutura para o desmembramento de área deverá atender os seguintes requisitos:

I - apresentar solução para condução e tratamento do esgotamento sanitário, com solução compatível com densidade e tamanho dos lotes;

II - demarcar os lotes;

III - captação, condução e disposição das águas pluviais;

IV - tratamento das faixas ao longo das margens dos córregos, linhas de drenagem sazonais, corpos d'água em geral e escoamento de água pluvial;

V - tratamento da área desmembrada com gramíneas quando não houver cobertura vegetal remanescente.

SEÇÃO III



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IVAIPORÃ

Estado do Paraná

PLC 11/2021.

DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO

Art. 31. O pedido de desmembramento será feito mediante requerimento do interessado ao órgão municipal competente, acompanhado dos seguintes documentos:

I - registro do imóvel atualizado, com data de emissão de no máximo 90 (noventa) dias;

II - Certidão Negativa da Fazenda Federal e Municipal, relativas ao imóvel;

III - Certidão de Ônus Reais relativos ao imóvel;

IV - Certidão Negativa de Ações Reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos.

V - projeto de desmembramento, em 4 (quatro) vias impressas e uma via digital na escala 1:1000 (um por mil), sendo aceitas outras escalas a critério do órgão municipal competente, assinadas pelo proprietário e pelo responsável pelo projeto contendo as seguintes indicações:

a) situação atual do imóvel, conforme registro de imóveis, indicando sua área total com as respectivas dimensões lineares e angulares, as vias e lotes confrontantes;

b) situação desmembrada indicando as áreas, dimensões lineares e angulares mínimas de cada lote, válidas para o zoneamento no qual o imóvel está inserido e as vias e lotes confrontantes;

c) relevo, por curvas de nível equidistantes de 1,00m (um metro), quando necessário;

d) quadro descritivo de áreas;

e) localização de cursos d'água, lagoas e represas, áreas sujeitas à inundações, bosques, construções existentes;

f) orientação do norte verdadeiro e magnético, dia, mês e ano do levantamento topográfico realizado;

g) outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente do Poder Executivo Municipal;

VI – Registro de Responsabilidade Técnica perante o conselho de classe profissional;

VII - memorial descritivo, em 2 (duas) vias contendo obrigatoriamente a área total dos lotes gerados com as respectivas dimensões lineares e, quando for o caso, com as angulares, seus limites, confrontações e eventuais benfeitorias e acessões existentes.

§ 1.º O Projeto de Desmembramento deverá ser apresentado de forma legível, contendo os documentos devidamente assinados pelo proprietário ou seu representante legal, este devidamente constituído por instrumento público, e pelo responsável técnico, conforme as especificações contidas nas normas técnicas.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IVAIPORÃ

Estado do Paraná

PLC 11/2021.

§ 2.º Para fins de que trata o parágrafo anterior, o responsável técnico deverá estar identificado com o número de seu registro no respectivo Conselho Profissional.

§ 3.º As plantas a que se referem este artigo conterão marcos de amarração à rede de apoio geodésica adotada pelo município.

CAPÍTULO V

DO DESDOBRO

Art. 32. O desdobro somente poderá se dar em imóvel:

I - oriundo de loteamento aprovado, registrado e averbado;

II - oriundo de desmembramento de gleba aprovado, registrado e averbado.

Art. 33. O imóvel resultante de desdobro deverá ter acesso direto a via em condições regulares de trafegabilidade, atendidos os seguintes requisitos:

I - prever conexão com as redes de infraestrutura pública;

II - dispor de solução coletiva para o coleta e destinação final ambientalmente adequada do esgoto doméstico;

III - observar a reserva de áreas não edificáveis ao longo das faixas de domínio das rodovias que cruzam o terreno municipal, podendo ser reduzidas para até 10 m (dez) metros, para cada lado, conforme critérios estabelecidos pelo órgão municipal competente e maiores exigências da legislação específica.

Parágrafo único. O município poderá exigir implantação de rede física relacionada aos serviços de telecomunicação e rede de gás canalizado, bem como implantação de marcos de amarração à rede de apoio geodésica.

Art. 34. O desdobro de lote, quando vinculado à regularização de edificação, deverá ser aprovado de forma simultânea com a regularização.

Art. 35. O pedido de desdobro será feito mediante requerimento do interessado ao órgão municipal competente, acompanhado dos seguintes documentos:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IVAIPORÃ

Estado do Paraná

PLC 11/2021.

I - registro do imóvel atualizado, com data de emissão da respectiva certidão em prazo não superior a 90 (noventa) dias;

II - certidão negativa da Fazenda Federal e Municipal, relativas ao imóvel;

III - Certidão de Ônus Reais relativos ao imóvel;

IV - Certidão Negativa de Ações Reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos.

V - projeto de desdobro, em 4 (quatro) vias impressas e uma via digital na escala 1:1000 (um por mil), sendo aceitas outras escalas a critério do órgão municipal competente, assinadas pelo proprietário e pelo responsável pelo projeto contendo as seguintes indicações:

a) situação atual do imóvel, conforme consta no registro de imóveis, indicando sua área total com as respectivas dimensões lineares e angulares, as vias e lotes confrontantes;

b) situação desdobrada indicando as áreas, dimensões lineares e angulares mínimas de cada lote, válidas para o zoneamento no qual o imóvel está inserido, bem como as vias e lotes confrontantes;

c) relevo, por curvas de nível equidistantes de 1,00m (um metro), quando necessário;

d) quadro descritivo de áreas;

e) localização de cursos d`água, lagoas e represas, áreas sujeitas à inundações, bosques, construções existentes;

f) orientação do norte verdadeiro e magnético, dia, mês e ano do levantamento topográfico realizado;

g) outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente do Poder Executivo Municipal.

VI – Registro de Responsabilidade Técnica perante o conselho de classe profissional;

VII - memorial descritivo, em 2 (duas) vias contendo obrigatoriamente a área total dos lotes gerados com as respectivas dimensões lineares e, quando for o caso, com as angulares, seus limites, confrontações e eventuais benfeitorias e acessões existentes.

§ 1º O Projeto de Desdobro será apresentado de forma legível, contendo os documentos necessários, devendo ser assinado pelo proprietário ou seu representante legal, este devidamente constituído por instrumento público, e pelo responsável técnico, dentro das especificações das normas técnicas.

§ 2º Para fins de que trata o parágrafo anterior, o responsável técnico deverá estar identificado com o número de seu registro no respectivo Conselho Profissional.

§ 3.º As plantas a que se referem este artigo conterão marcos de amarração à rede de apoio geodésica adotada pelo município.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IVAIPORÃ

Estado do Paraná

PLC 11/2021.

CAPÍTULO VI

DO REMEMBRAMENTO

Art. 36. O pedido de aprovação do projeto de remembramento do solo será feito mediante requerimento do interessado ao órgão municipal competente, acompanhado dos seguintes documentos:

I - registros do imóvel atualizado, com data de emissão da certidão de no máximo 90 (noventa) dias;

II - certidões negativas de tributos municipais relativos ao imóvel;

III - projeto de remembramento, em 4 (quatro) vias impressas e 1 (uma) via digital na escala 1:1000 (um por mil), assinadas pelo proprietário e pelo profissional responsável pelo projeto, sendo aceitas outras escalas, caso necessário, contendo as seguintes indicações:

a) situação atual dos imóveis, conforme Registro de Imóveis, indicando sua área total com as respectivas dimensões lineares e angulares, as vias e lotes confrontantes;

b) situação lembrada indicando as áreas, dimensões lineares e angulares mínimas de cada lote, válidas para a(s) zona(s) na qual o imóvel está inserido, bem como as vias e lotes confrontantes;

c) relevo, por curvas de nível equidistantes de 1,00m (um metro), quando necessário;

d) quadro descritivo de áreas;

e) localização de cursos d'água, lagoas e represas, áreas sujeitas à inundações, bosques, construções existentes;

f) orientação do norte verdadeiro e magnético, dia, mês e ano do levantamento topográfico realizado;

g) outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente do Poder Executivo Municipal.

IV – Registro de Responsabilidade Técnica perante o Conselho de Classe Profissional.

V - memorial descritivo, em 2 (duas) vias contendo obrigatoriamente a área total do lote gerado com as respectivas dimensões lineares e, quando for o caso, com as angulares, seus limites, confrontações e eventuais benfeitorias e acessões existentes.

§ 1.º O projeto de remembramento será apresentado de forma legível e instruído com os documentos necessários, devendo ser assinado pelo proprietário ou seu representante legal, este devidamente constituído por instrumento público, e pelo responsável técnico, conforme as especificações contidas nas normas técnicas.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IVAIPORÃ

Estado do Paraná

PLC 11/2021.

§ 2.º Para fins de que trata o parágrafo anterior, o responsável técnico deverá estar identificado com o número de seu registro no respectivo Conselho Profissional.

§ 3.º As plantas a que se referem este artigo conterão marcos de amarração à rede de apoio geodésica adotada pelo município.

CAPÍTULO VII

DA APROVAÇÃO E DO REGISTRO

SEÇÃO I

DO LOTEAMENTO

Art. 37. Recebido o plano de loteamento o órgão municipal competente, ouvidas as autoridades competentes, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, procederá:

I - a conferência do projeto definitivo;

II - análise dos documentos;

III – manifestação da avaliação técnica.

§ 1º Havendo incorreções nos projetos técnicos apresentados, o responsável técnico e o proprietário do loteamento serão notificados a promover as mudanças necessárias.

§ 2º O prazo máximo para apresentação das correções é de 90 (noventa) dias, contados a partir da data da notificação, após o que, não atendido, o processo iniciado será arquivado.

Art. 38. Uma vez considerado em acordo com as normas dos órgãos competentes, o órgão competente municipal publicará, em jornais com circulação local e regional, as condições em que o Plano de Loteamento pretende ser efetuado.

Art. 39. Decorridos 15 (quinze) dias da publicação a que se refere o artigo anterior e estando o Plano de Loteamento em acordo com as exigências técnicas e legais, o proprietário do loteamento será notificado a apresentar 3 (três) cópias em papel e 1 (uma) cópia em mídia digital do referido Projeto Definitivo e a Anotação de Responsabilidade Técnica dos profissionais responsáveis pelo Projeto de Loteamento e Projetos Complementares.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IVAIPORÃ

Estado do Paraná

PLC 11/2021.

Art. 40. Uma vez cumpridas as exigências nos artigos anteriores, o interessado assinará TERMO DE COMPROMISSO no qual se obrigará a, no mínimo:

- I - encaminhar o projeto definitivo à registro, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, sem o qual não poderá dar início a execução das obras;
- II - executar as obras e serviços de infraestrutura básica, no prazo legal, conforme cronograma físico-financeiro exigido nesta lei;
- III - não obstar o acesso das autoridades públicas de fiscalização durante a execução das obras;
- IV - não transferir, alienar ou edificar nos lotes caucionados antes de concluídas as obras e desonerado o imóvel junto à matrícula do loteamento;
- V - preservar as áreas verdes existentes, sob pena de responsabilização administrativa, cível e penal;
- VI – garantir as condições necessárias para a fiscalização permanente, por parte do Poder Executivo Municipal, durante a execução das obras e serviços;
- VII – utilizar modelo de contrato de compra e venda, conforme exigência dessa lei

Art. 41. Em garantia da execução das obras e serviços exigidos para o loteamento, dar-se-á em caução os lotes escolhidos pelo município, em valor correspondente à época da análise do processo a, pelo menos, uma vez e meia o custo dos serviços e obras a serem executadas.

§ 1.º A caução será formalizada mediante escritura pública que deverá ser levada ao registro de imóveis, no ato de registro do loteamento.

§ 2.º. A avaliação dos imóveis caucionados será realizada por comissão de peritos especialmente designados pelo Prefeito Municipal.

§ 3.º. A área objeto da caução deverá situar-se dentro do território do Município.

Art. 42. Para a averbação do loteamento junto ao registro de imóveis, deverá ser apresentada a documentação exigida na legislação relacionada aos registros públicos.

§ 1.º No ato da averbação, o loteador transferirá ao município, sem qualquer ônus, as áreas públicas especificadas no projeto definitivo.

§ 2.º O prazo máximo para registro do loteamento será de 180 (cento e oitenta) dias, contados da veiculação da aprovação do projeto definitivo no Diário Oficial.

§ 3.º Não ocorrendo o registro no prazo especificado no parágrafo anterior, será decretada a caducidade da aprovação.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IVAIPORÃ

Estado do Paraná

PLC 11/2021.

Art. 43. Assinado o TERMO DE COMPROMISSO será aprovado o PLANO DE LOTEAMENTO DEFINITIVO, publicado o DECRETO DE APROVAÇÃO DO PLANO DE LOTEAMENTO, expedido Alvará de Execução de Loteamento e publicado o Decreto de nomeação do responsável técnico do órgão municipal competente para a fiscalização dos serviços e obras.

§ 1º. O DECRETO DE APROVAÇÃO deverá constar:

- I – as condições em que o loteamento foi autorizado;
- II – as obras e serviços a serem realizados;
- III - orçamento e cronograma para execução das obras;
- IV - áreas caucionadas para garantia da execução das obras;
- V - áreas públicas a serem transferidas ao município; e
- VI - responsável técnico do Poder Executivo Municipal designado para a fiscalização dos serviços e obras.

§ 2º. O Decreto mencionado no parágrafo anterior mencionará a transmissão, mediante escritura pública de doação, sem qualquer ônus para o Município, da propriedade das áreas para equipamentos comunitários em matrículas individuais e subdivididas por lotes conforme a divisão dos demais lotes do loteamento.

§ 3º. O alvará de construção para os lotes individuais, será expedido somente após a transcrição de matrícula.

§ 4º. No local do loteamento, deverá ser instalada placa com dimensões mínimas de 1,5x 2,5m (um metro e cinquenta centímetros por dois metros e cinquenta centímetros) no a qual deve conter a seguinte descrição: Loteamento Aprovado pela Prefeitura Municipal de Ivaiporã, Pelo Decreto Municipal Nº (___)”.

§ 5º. O responsável técnico pela fiscalização das obras e serviços remeterá, mensalmente, ao órgão competente do Poder Executivo Municipal, um Relatório de Acompanhamento das Obras e Serviços indicando, no mínimo, a situação e a evolução das obras e serviços, os percentuais de obras e serviços



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IVAIPORÃ

Estado do Paraná

PLC 11/2021.

concluídos em relação ao cronograma, a observância dos projetos técnicos, as modificações introduzidas nos Projetos Complementares e a observância das normas de segurança.

Art. 44. Para aprovação de loteamento de interesse social será dispensado o título de propriedade quando o imóvel for declarado de utilidade pública pela União, Estado, Município ou suas entidades delegadas ou autorizadas por lei a implantar projetos de habitação, com processo de desapropriação judicial ou extrajudicial em curso e imissão provisória na posse.

§ 1.º No caso de que trata este artigo, o pedido de registro do loteamento de interesse social, será instruído com cópias autenticadas da decisão que concedeu a imissão provisória na posse, do decreto de desapropriação e do comprovante da publicação na imprensa oficial, devendo, quando formulado por entidades delegadas ou autorizadas, apresentar a lei de criação e seus atos constitutivos.

§ 2.º A implantação do loteamento de interesse social não dispensa o seu respectivo registro público, devendo os interessados e o Poder Público adotarem todas as medidas de regularização fundiária relacionada ao loteamento.

Art. 45. Realizadas todas as obras e serviços exigidos para o loteamento, o loteador ou seu representante legal solicitará, mediante requerimento, que seja feita a vistoria final do loteamento e a liberação da caução pelo órgão municipal competente.

§ 1.º O requerimento deverá ser acompanhado do projeto definitivo aprovado e registrado do loteamento.

§ 2.º Após LAUDO DE VISTORIA favorável, elaborado pelo responsável técnico pela fiscalização das obras e serviços, e estando todas as obras de acordo as exigências contidas na legislação, e atestado de pleno funcionamento das redes de serviço, fornecidos pelos órgãos concessionários de serviços e órgãos públicos responsáveis pela política de meio ambiente, o órgão municipal competente expedirá documento de conclusão da execução das obras e serviços, e publicará o decreto de recebimento do loteamento o qual deverá ser encaminhado, pelo loteador, ao registro de imóveis para liberação integral da caução, sendo vedada a liberação parcial.

Art. 46. A não execução total das obras e serviços no prazo legal caracterizará inadimplência do loteador, ficando a cargo do município a realização das mesmas.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IVAIPORÃ

Estado do Paraná

PLC 11/2021.

Parágrafo único. Para cumprimento do disposto no caput deste artigo, o município promoverá a adjudicação de tantos lotes caucionados quantos forem necessários.

Art. 47. Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como da aprovação do município, devendo a mesma ser averbada no registro de imóveis.

§ 1.º Quando houver mudança do Plano de Loteamento durante a implantação do loteamento, este será analisado observando-se as disposições legais que constam na respectiva aprovação.

§ 2.º Após a aprovação do Plano de Loteamento alterado será feita uma nova veiculação oficial com as alterações aprovadas.

SEÇÃO II

DO DESMEMBRAMENTO, DO DESDOBRO E DO REMEMBRAMENTO

Art. 48. Recebido o projeto de desmembramento, desdobro ou remembramento o órgão municipal competente, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, procederá:

- I - a conferência do projeto;
- II - análise dos documentos.

Art. 49. O desmembramento ou desdobro só poderá ser aprovado quando:

- I - as glebas desmembradas ou os lotes desdobrados tiverem as dimensões mínimas para a respectiva zona, conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano;
- II - a parte remanescente da gleba ou lote, ainda que edificado, compreender uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões e áreas mínimas previstas na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

§ 1º Exceptuam-se as glebas ou os lotes com dimensões e áreas inferiores ao previsto nesse artigo quando as partes resultantes sejam, em ato contínuo, objeto de remembramento ao lote vizinho.

§ 2º Em casos de lotes edificados anterior a data de publicação dessa Lei, o desdobro somente poderá ser aprovado quando observar, cumulativamente, os seguintes requisitos:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IVAIPORÃ

Estado do Paraná

PLC 11/2021.

I - as partes resultantes da subdivisão da edificação constituirão construções independentes uma das outras, observados os requisitos do Código de Edificações e Obras;

II - cada um dos lotes resultantes do desdobro tiver área mínima de 150 (cento e cinquenta) metros quadrados e testada mínima de 10 (dez) metros.

III - em se tratando de lotes de esquina, cada um dos lotes resultantes do desdobro tiver área mínima de 200 (duzentos) metros quadrados e testada mínima de 10 (dez) metros.

Art. 50. Deferido o processo, o projeto será aprovado.

Art. 51. Para a liberação do projeto de desmembramento, desdobro ou remembramento aprovado o interessado deverá, conforme o caso:

I - assinar termo de compromisso de confissão de dívida das áreas públicas a serem transferidas ao município, sem ônus para este, quando estas estiverem dentro da área a ser desmembrada;

II - apresentar registro de imóveis da transferência das áreas públicas ao município, sem qualquer ônus para este, quando estas estiverem fora da área a ser desmembrada;

III - comprovar o repasse dos recursos financeiros ao município, conforme as hipóteses previstas nesta lei.

Art. 52. Para a averbação do desmembramento, desdobro ou remembramento junto ao registro de imóveis, deverá ser apresentada a documentação exigida na legislação pertinente, especialmente na relacionada aos registros públicos.

§ 1.º No ato do registro do projeto de desmembramento o interessado transferirá ao município, sem qualquer ônus para este, as áreas públicas especificadas nesta lei.

§ 2º O prazo máximo para registro será de 180 (cento e oitenta) dias, contados da publicação do projeto de desmembramento, desdobro ou remembramento sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 53. O responsável pelo desmembramento, desdobro ou remembramento fica obrigado a apresentar junto ao órgão municipal competente a averbação para fins de atualização cadastral, imediatamente após o registro e no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da publicação do projeto definitivo.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IVAIPORÃ

Estado do Paraná

PLC 11/2021.

CAPÍTULO VIII

DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE OS CONDOMÍNIOS

Art. 54. Não será admitido implantação de condomínio:

I - em área alagadiça ou sujeita a inundação, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento e a contenção das águas;

II - em área considerada contaminada ou suspeita de contaminação por material nocivo ao meio ambiente ou à saúde pública, sem que seja previamente saneado, atendidas as exigências do órgão competente;

III - em área sujeita a deslizamento de encosta, abatimento do terreno, processo de erosão linear ou outra situação de risco, antes de tomadas as providências para garantir sua estabilidade;

IV - em área com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas dos órgãos competentes;

V - em área onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

VI - em área que integre unidades de conservação da natureza, incompatíveis com o tipo de empreendimento;

VII - onde for técnica ou economicamente inviável a implantação de infraestrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos comunitários;

VIII - onde houver proibição para esse tipo de empreendimento em virtude das normas ambientais ou de proteção do patrimônio cultural;

IX - onde o zoneamento ou a legislação apontem qualquer tipo de proibição ou impedimento.

Art. 55. A aprovação do condomínio deverá seguir os trâmites definidos nesta lei, aplicando-se subsidiariamente aos condomínios, naquilo que não for tratado de forma expressamente diferente, as disposições sobre o fracionamento e remembramento do solo municipal.

Art. 56. As edificações construídas nas unidades autônomas dos condomínios, definidos por esta lei, deverão atender aos parâmetros construtivos específicos para a zona onde o condomínio estiver inserido, definidos na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo, e demais exigências legais.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IVAIPORÃ

Estado do Paraná

PLC 11/2021.

Art. 57. As áreas mínimas dos compartimentos destinados aos usos residenciais, comerciais, industriais e de prestação de serviços, bem como a disposição de vagas de estacionamento atenderão ao contido no Código de Obras do município.

Art. 58. Todos os condomínios deverão atender as exigências de infraestrutura mínima, constante nesta lei e no disciplinamento normativo municipal.

Art. 59. A área total do condomínio não poderá ultrapassar a 90.000 m² (noventa mil metros quadrados), sendo que a maior dimensão, de um lado do perímetro do loteamento, deve ser igual ou inferior a 300 (trezentos) metros.

Art. 60. O imóvel onde será implantado o condomínio deverá obrigatoriamente possuir testada para a via pública.

Parágrafo único. Em condomínios onde as unidades autônomas possuam testadas para a via pública será admitido uso misto, respeitando-se os parâmetros da Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 61. O condomínio deverá ser contornado, em todo o seu perímetro, por via pública de, no mínimo, 15 (quinze metros), ou conforme diretrizes viárias da Lei Municipal de Sistema Viário.

Art. 62. As cercas e muros de alvenaria, externos dos condomínios deverão permitir o escoamento das águas superficiais, a ventilação natural e a permeabilidade visual dos imóveis, de acordo com o Código de Obras, além de respeitar a altura máxima de 3,0m (três metros).

§ 1º O loteamento fechado, em 75% (setenta e cinco por cento) de seu perímetro, será dotado de lotes diretamente voltados para via pública externa ao loteamento e de uso coletivo, com profundidade, no mínimo, de 25 (vinte e cinco) metros.

§ 2º Nos locais onde o fechamento do loteamento estiver diretamente voltado para via pública de uso coletivo, o muro ou cerca deverá estar recuado 6 (seis) metros do meio-fio da via pública, sendo 3 (três) metros destinados a passeio público e 3 (três) metros destinados à área verde.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IVAIPORÃ

Estado do Paraná

PLC 11/2021.

Art. 63. Serão permitidas, no recuo frontal mínimo para a via pública, a instalação de portarias, guaritas e abrigos para guarda, independentes da edificação, desde que não ultrapassem a área máxima de 6,00m² (seis metros quadrados) de projeção, incluindo a cobertura.

Parágrafo único. Durante o procedimento de análise da autorização municipal, as edificações de que trata o caput deste artigo deverão ser construídas em caráter temporário, sendo possível a sua remoção, a critério do Poder Público.

Art. 64. Serão de responsabilidade e ônus exclusivo do condomínio:

I - serviços de conservação e manutenção das vias internas, inclusive a sua sinalização;

II - serviços de conservação e manutenção das áreas verdes e de lazer internas ao condomínio, bem como das edificações de uso comum;

III - coleta interna de lixo e disposição em local adequado para a coleta externa;

IV - serviços de iluminação das áreas comuns;

V - infraestruturas básicas internas para os fins de saneamento, iluminação, distribuição de gás e serviços de telecomunicação.

Art. 65. Após a autorização de implantação do condomínio, as áreas de uso comum não poderão ter sua destinação alterada pelo incorporador ou pelos condôminos.

Parágrafo único. Somente mediante nova autorização do município é possível alterar a destinação de áreas comuns.

Art. 66. Havendo extinção do condomínio, as áreas comuns, inclusive benfeitorias nelas executadas, e as vias internas, serão revertidas, sem quaisquer ônus, para gestão do município.

Art. 67. Os condomínios deverão garantir o acesso das concessionárias de serviço público, aos leitores de controle do abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, serviços de telecomunicação e de gás, organizados de forma individualizada por unidade autônoma, salvo autorização específica das concessionárias que disponha em contrário.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IVAIPORÃ

Estado do Paraná

PLC 11/2021.

Art. 68. Deverá ser garantida a ação livre e desimpedida das autoridades públicas e concessionárias de serviços responsáveis pela segurança, bem-estar da população e infraestrutura dentro dos limites do condomínio.

Parágrafo único. Durante o projeto e implantação das infraestruturas os condomínios, deverão ser adotados critérios específicos em relação aos seus portais de acesso, de forma que não criem obstáculos ou impeçam o acesso aos serviços públicos essenciais cuja realização e prestação ocorra mediante o emprego de veículos pesados e caminhões.

Art. 69. As áreas de uso comum, destinadas ao lazer, recreação, vias internas ou outros fins, depois de aprovadas pelas autoridades competentes e definidas na convenção condominial, não poderão ter sua destinação alterada pelo incorporador ou pelos condôminos.

§ 1.º Somente será admitido alteração do projeto original do condomínio mediante aprovação do órgão municipal competente.

§ 2.º Havendo extinção do condomínio, as áreas comuns, inclusive benfeitorias nelas executadas, e as vias internas, terão a sua gestão revertidas, sem quaisquer ônus, para o município.

Art. 70. As Áreas Públicas internas ao condomínio poderão ser objeto de concessão de direito real de uso, mediante outorga a uma entidade jurídica organizada na forma de condomínio de proprietários-moradores.

Parágrafo único. Sob pena de nulidade, no prazo de 90 (noventa dias), a concessão de direito real de uso deverá constar do Registro do Loteamento no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 71. Do instrumento de concessão de direito real de uso deverá constar todos os encargos do condomínio de proprietários-moradores relativos aos bens públicos em causa, devendo estes serem, no mínimo, a manutenção e conservação de:

- I - arborização de vias;
- II - vias de circulação, calçamento e sinalização de trânsito;
- III - coleta e remoção de lixo domiciliar e limpeza de vias, os quais deverão ser depositados em local próprio junto à portaria do loteamento;
- IV - prevenção de sinistros;
- V - rede de energia e iluminação de vias pública;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IVAIPORÃ

Estado do Paraná

PLC 11/2021.

VI - rede água e de coleta de esgotos domiciliares;

VII - rede de drenagem de águas pluviais.

Art. 72. A concessão do direito real de uso poderá ser rescindida unilateralmente pelo Poder Executivo Municipal nos casos:

I - de dissolução da entidade beneficiária;

II - de alteração, sem permissão do Poder concedente, da finalidade das Áreas Públicas;

III - quando o condomínio de proprietários-moradores se omitir dos serviços de conservação e manutenção;

IV - quando do descumprimento de quaisquer outras condições estatuídas no instrumento de concessão e nessa Lei.

§ 1º Quando da rescisão da concessão, as Áreas Públicas bem como as benfeitorias nelas existentes, situadas dentro do perímetro do loteamento fechado serão reincorporadas ao patrimônio público, independentemente de qualquer pagamento ou indenização.

§ 2º A perda da concessão do direito real de uso implicará na perda do caráter de condomínio e determina a demolição dos muros que envolvem a periferia do condomínio e a eliminação de todo e qualquer sistema de controle de acesso de não moradores.

Art. 73. Todos os condomínios deverão ser registrados junto ao registro de imóveis, com matrícula independente para cada unidade autônoma, indicando a fração ideal, fração de uso comum e fração privativa de cada condômino, obedecendo-se às seguintes condições:

I - uma vez registrado o condomínio no registro de imóveis, não será permitido seu desmembramento em lotes individualizados;

II - para cada fração privativa, será considerada como parte integrante, inseparável e indivisível, uma fração ideal de terreno referente às parcelas das áreas comuns do empreendimento;

III - cada fração privativa será tratada como objeto de propriedade exclusiva, assinada por designação especial numérica ou alfabética, para efeito de identificação e discriminação sobre a qual se erguerá obrigatoriamente a edificação correspondente.

Art. 74. Após a averbação do empreendimento junto ao registro de imóveis, o proprietário deverá solicitar o lançamento da referida inscrição imobiliária no órgão municipal competente.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IVAIPORÃ

Estado do Paraná

PLC 11/2021.

SEÇÃO I

DA CONSULTA PRÉVIA

Art. 75. A elaboração de projeto de condomínio deverá ser precedida de solicitação de consulta prévia expedida pelo órgão municipal competente, acompanhada dos seguintes documentos:

I - requerimento solicitando os requisitos urbanísticos e as diretrizes para o uso e ocupação do solo e do sistema viário, assinado pelo proprietário da área ou seu representante legal;

II - planta planialtimétrica da área, em 2 (duas) vias, na escala 1:1000 (um por mil), podendo ser aceita outra escala a critério do órgão municipal competente, além de constar as referências da rede de apoio geodésica adotada pelo município, devendo ser assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou seu representante legal, indicando:

a) divisas da área definidas;

b) localização dos cursos d'água, áreas sujeitas a inundações, bosques, monumentos naturais ou artificiais, vegetação com classificação de porte e construções existentes, tipologia do solo e principais acidentes topográficos;

c) relevo, por meio de curvas de nível equidistantes de 1m (um metro);

d) arruamento contíguo a todo perímetro;

III - tipo de uso a que se destina o projeto;

IV - planta georreferenciada de situação da área, em 1 (uma) via digital e 2 (duas) vias impressas, na escala 1:5000 (um por cinco mil), assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou seu representante legal, indicando:

a) norte magnético, área total, dimensões e seus principais pontos de referência, assinalando as áreas limítrofes que já estejam arruadas;

b) arruamento contíguo a todo o perímetro;

V - registro do imóvel atualizado, com data de emissão da respectiva certidão com prazo não superior a 90 (noventa) dias;

VI - manifestação dos prestadores de serviços públicos relacionados ao fornecimento de água, tratamento de esgotos e energia elétrica quanto ao atendimento do imóvel pelas respectivas infraestruturas;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IVAIPORÃ

Estado do Paraná

PLC 11/2021.

VII - Certidão Negativa da Fazenda Federal e Municipal, relativas ao imóvel;

VIII - Certidão de Ônus Reais relativos ao imóvel;

IX - Certidão Negativa de Ações Reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos.

Art. 76. Havendo viabilidade de implantação, o órgão municipal competente, visando instruir a elaboração do projeto definitivo, indicará na planta apresentada:

I - diretrizes das vias existentes ou projetadas que compõem o sistema viário do município;

II - a zona onde o imóvel está inserido de acordo com a Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo;

III - as faixas destinadas ao escoamento de águas pluviais e outras faixas não-edificáveis.

§ 1.º O prazo máximo para o fornecimento das diretrizes será de 60 (sessenta) dias, não sendo computado o tempo despendido na prestação de esclarecimentos ao interessado.

§ 2.º As diretrizes vigorarão pelo prazo máximo de 1 (um) ano, a contar da data de sua expedição, após o qual deverá ser solicitada nova consulta prévia.

§ 3.º A indicação de viabilidade na consulta prévia não implica em aprovação do projeto definitivo.

Art. 77. Deverá ser apresentado laudo geológico-geotécnico com as respectivas diretrizes para o desenvolvimento do projeto definitivo, nos casos de áreas de elevada complexidade, o qual deverá compreender a delimitação das zonas ou unidades de solo que apresentam comportamento geotécnico homogêneo.

§ 1.º São considerados como de elevada complexidade geológica-geotécnica as áreas que apresentam uma das seguintes características:

I - mais de 30% (trinta por cento) de sua área total envolvendo declividade natural superior a 20% (vinte por cento);

II - mais de 30% (trinta por cento) de sua área total apresentando solos moles de elevada compressibilidade, excetuando-se as áreas de preservação permanente;

III - mais de 30% (trinta por cento) de sua área total apresentando evidências de intervenções anteriores potencialmente problemáticas como cortes, aterros, depósitos de resíduos ou atividades de mineração;

IV - presença de áreas com risco de escorregamentos, erosão de grande porte ou inundação;

V - áreas junto a córregos e locais potencialmente inundáveis em decorrência da alteração das condições de escoamento do córrego ou do aumento de vazão da bacia de drenagem;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IVAIPORÃ

Estado do Paraná

PLC 11/2021.

VI - áreas de acumulação de água e lençol freático raso ou aflorante.

§ 2.º As diretrizes geológicas-geotécnicas deverão conter recomendações relacionadas a escavações, estabilidade de taludes de corte e aterro, comportamento de aterros quanto a deformações (recalques), estabilidade dos terrenos quanto a erosão, bem como orientações para escolha de fundações e drenagens.

§ 3.º Poderá ser solicitado estudo ambiental específico para áreas de que trata este artigo, bem como aquelas que possuam relevante interesse ambiental, a critério dos órgãos ambientais competentes.

Art. 78. Em casos especiais previstos em legislação federal, estadual e municipal, identificados pelo órgão municipal competente, deverá ser apresentado para o desenvolvimento do projeto definitivo:

- I - Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV;
- II - Estudo Prévio de Impacto Ambiental – EIA;
- III - demais estudos pertinentes que se façam necessários ou que a legislação assim o determine.

SEÇÃO II

DA CLASSIFICAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS

Art. 79. Edificações distribuídas em forma de condomínio, destinadas à habitação permanente, uso comercial, prestação de serviços ou industriais, são classificadas como:

I - condomínio de lotes, situado em distrito municipal ou na área rural, constituídos em atendimento à legislação específica;

II - condomínio de habitações em série, sendo:

- a) paralelas ao alinhamento predial;
- b) transversais ao alinhamento predial;

III - condomínios verticais, sendo:

- a) habitação coletiva;
- b) uso comercial;
- c) uso misto.

IV - condomínios residenciais;

V - condomínios empresariais.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IVAIPORÃ

Estado do Paraná

PLC 11/2021.

Art. 80. Os condomínios citados no artigo anterior poderão ser implantados conforme os critérios estabelecidos especialmente previstos na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo e legislação municipal.

SEÇÃO III

DOS CONDOMÍNIOS NOS DISTRITOS

Art. 81. São considerados condomínios nos distritos os imóveis divididos em até 4 (quatro) unidades autônomas, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de circulação interna, sendo vedada a existência de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio.

Art. 82. A implantação do condomínio em distritos não poderá interromper o prolongamento das vias públicas ou diretrizes viárias, em especial aquelas classificadas na legislação municipal como principais, secundárias, coletoras ou marginais.

§ 1.º Visando garantir e promover a mobilidade urbana, por intermédio de parecer técnico devidamente fundamentado, o órgão municipal competente poderá exigir a implantação de vias públicas de acesso aos condomínios distritais.

§ 2.º As vias de circulação interna deverão ser executadas com, no mínimo, 9,00m (nove metros) de largura.

SEÇÃO IV

DOS CONDOMÍNIOS DE HABITAÇÕES EM SÉRIE

Art. 83. São considerados condomínios de habitações em série os imóveis divididos em até 10 (dez) unidades autônomas, destinadas à habitação permanente, uso comercial ou de prestação de serviços, agrupadas horizontalmente, geminadas ou isoladas, sendo:

I - paralelas ao alinhamento predial: edificações situadas ao longo das vias públicas, geminadas ou não;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IVAIPORÃ

Estado do Paraná

PLC 11/2021.

II - transversais ao alinhamento predial: edificações cuja disposição exija a abertura de via de circulação interna.

Art. 84. Será admitido a implantação de condomínios de habitações em série em lotes originários de parcelamento aprovado, regularizados, dotados de infraestrutura básica.

Art. 85. Os condomínios de habitações em série deverão ocupar um único lote, de propriedade individual, com registro independente para cada unidade autônoma, indicando a fração ideal, fração de uso comum e fração privativa de cada condômino, conforme a sua classificação.

Art. 86. Entre os lotes ocupados por condomínios de habitações em série paralelas ao alinhamento predial, quando a largura da quadra for superior a 120m (cento e vinte metros), o município poderá exigir a destinação de faixa não edificável, mediante doação ao município, atendendo o disposto na legislação municipal.

Art. 87. As vias de circulação interna deverão ser executadas de acordo com os seguintes parâmetros:

- I - de 8,00m (oito metros) de largura, quando as edificações estiverem dispostas em um só lado da via, sendo 5,00m (cinco metros) de pista de rolamento e 3,00m (três metros) de calçada;
- II - de 12,00m (doze metros), quando as edificações estiverem dispostas em ambos os lados da via, sendo 6,00m (seis metros) de pista de rolamento e 3,00m (três metros) de calçada para cada lado;
- III - quando a via interna não possuir saída e existirem mais de 5 (cinco) moradias no mesmo lado da via, deverá ser construído um bolsão de retorno, conforme parâmetros definidos na legislação municipal.

SEÇÃO V

DOS CONDOMÍNIOS VERTICAIS

Art. 88. São considerados condomínios verticais as edificações que comportem mais de duas unidades autônomas, agrupadas verticalmente em lote único, sendo:

I - habitação coletiva: edificação residencial com unidades autônomas superpostas;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IVAIPORÃ

Estado do Paraná

PLC 11/2021.

II - comércio e serviço: edificação comercial com unidades autônomas superpostas;

III - misto: edificação residencial e comercial com unidades autônomas superpostas.

Art. 89. Nos condomínios verticais deverá ser reservada área interna comum destinada à recreação dos condôminos, com no mínimo 10m² (dez metros quadrados) por unidade autônoma, sendo proibida a sua localização no recuo frontal obrigatório, independentemente da quantidade de unidades do condomínio.

Art. 90. As vias de circulação interna deverão ser executadas de acordo com os seguintes parâmetros:

I - de 9,00 m (nove metros) de largura, quando os blocos estiverem dispostos em um só lado da via interna, sendo 6,0 m (seis metros) de pista de rolamento e 3,0 m (três metros) de calçada;

II - de 12,0 m (doze metros), quando os blocos estiverem dispostos em ambos os lados da via interna, sendo 6,0 m (seis metros) de pista de rolamento e 3,0 m (três metros) de calçada para cada lado.

SEÇÃO VI

DOS CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS

Art. 91. São considerados condomínios residenciais os imóveis divididos em mais de 10 (dez) unidades autônomas, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de circulação interna e vedada a permanência de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio.

Art. 92. A implantação do condomínio residencial não poderá interromper o prolongamento das vias públicas ou diretrizes viárias, em especial aquelas classificadas pelo sistema viário como principais, secundárias, coletoras ou marginais.

§ 1.º Visando garantir e promover a mobilidade urbana, por intermédio de parecer técnico devidamente fundamentado, o órgão municipal competente poderá exigir a implantação de vias públicas de acesso ao condomínio residencial.

§ 2.º As vias de circulação interna deverão ser executadas de acordo com os seguintes parâmetros:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IVAIPORÃ

Estado do Paraná

PLC 11/2021.

I - até 20 (vinte) unidades autônomas: 15,0 m (quinze metros) de largura, sendo 9,0 m (nove metros) de pista de rolamento e 3,0 m (três metros) de calçada para cada lado;

II - entre 21 (vinte e uma) e 80 (oitenta) unidades autônomas: 16,0 m (dezesesseis metros) de largura, sendo 10,0 m (metros) de pista de rolamento e 3,0 m (três metros) de calçada para cada lado;

III - acima de 80 (oitenta) unidades autônomas: 17,0 m (dezesete metros) de largura, sendo 11,0m (onze metros) de pista de rolamento e 3,0 m (três metros) de calçada para cada lado;

IV - quando a via interna não possuir saída e existirem mais de 5 (cinco) moradias no mesmo lado da via, deverá ser construído um bolsão de retorno, conforme parâmetros definidos na legislação municipal.

Art. 93. Nos condomínios residenciais deverá ser reservada área interna comum destinada à recreação dos condôminos, com no mínimo 6m² (seis metros quadrados) por unidade autônoma, sendo proibida a sua localização no recuo frontal obrigatório, independentemente da quantidade de unidades do condomínio.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IVAIPORÃ

Estado do Paraná

PLC 11/2021.

SEÇÃO VII

DOS CONDOMÍNIOS EMPRESARIAIS

Art. 94. São considerados condomínios empresariais os imóveis divididos em 11 (onze) ou mais unidades autônomas, destinadas ao uso comercial, de prestação de serviços, industrial, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de circulação interna e vedada a permanência de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio.

Art. 95. A implantação do condomínio empresarial não poderá interromper o prolongamento das vias públicas ou diretrizes viárias, em especial aquelas classificadas pelo sistema viário como principais, secundárias, coletoras ou marginais.

§ 1.º Visando garantir e promover a mobilidade urbana, por intermédio de parecer técnico devidamente fundamentado, o órgão municipal competente poderá exigir a implantação de vias públicas de acesso ao condomínio empresarial.

§ 2.º As vias de circulação interna deverão ser executadas de acordo com os seguintes parâmetros:

- I - até 20 (vinte) unidades autônomas: 15,0 m (quinze metros) de largura, sendo 9,0 m (nove metros) de pista de rolamento e 3,0 m (três metros) de calçada para cada lado;
- II - entre 21 (vinte e uma) e 80 (oitenta) unidades autônomas: 16,0 m (dezesesseis metros) de largura, sendo 10,0 m (dez metros) de pista de rolamento e 3,0 m (três metros) de calçada para cada lado;
- III - acima de 80 (oitenta) unidades autônomas: acima de 80 (oitenta) unidades autônomas: 17,0 m (dezesete metros) de largura, sendo 11,0m (onze metros) de pista de rolamento e 3,0 m (três metros) de calçada para cada lado;
- IV - quando a via interna não possuir saída e existirem mais de 5 (cinco) moradias no mesmo lado da via, deverá ser construído um bolsão de retorno, conforme parâmetros definidos na legislação municipal.

Art. 96. Nos condomínios empresariais deverá ser reservada área interna comum destinada à recreação dos condôminos, com no mínimo 6m² (seis metros quadrados) por unidade autônoma,



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IVAIPORÃ

Estado do Paraná

PLC 11/2021.

sendo proibida a sua localização no recuo frontal obrigatório, independentemente da quantidade de unidades do condomínio.

SEÇÃO VIII

DAS ÁREAS VERDES E DAS ÁREAS INSTITUCIONAIS

Art. 97. O condomínio, residencial horizontal, vertical ou empresarial, com área superior a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados), deverá incorporar em seu interior um percentual de 20% (vinte por cento) da sua área total como área verde, atendidos os parâmetros de uso e ocupação do solo e legislação pertinente.

§ 1.º As áreas de preservação permanente serão consideradas no computo da área verde.

§ 2.º Inexistindo área verde, esta deverá ser criada com espécies nativas da região, de acordo com plano de manejo aprovado pelo órgão ambiental competente.

§ 3.º A área verde poderá localizar-se em duas frações distintas do imóvel.

§ 4.º As áreas verdes deverão ser averbadas na matrícula do imóvel.

Art. 98. O condomínio, residencial horizontal ou vertical e empresarial, com área superior a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados), deverá doar ao município, em local externo aos limites do condomínio, uma área correspondente a 10% (dez por cento) da área parcelável, devendo ser transferida por intermédio de escritura pública de doação, sem qualquer espécie de ônus ou encargo para o município.

§ 1.º As áreas institucionais destinadas a equipamentos urbanos e comunitários a serem entregues ao município deverão possuir no mínimo, 50% (cinquenta por cento) de seu total em um só perímetro, onde possa ser inscrito um círculo com raio mínimo de 8 m (oito metros), e em terreno com declividade inferior a 30% (trinta por cento).

§ 2.º A área de doação destinada ao uso institucional deverá:

I - possuir testada para via pública;

II - estar situada em área contígua e externa ao perímetro do condomínio; e,

III - estar situadas fora das faixas não edificáveis.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IVAIPORÃ

Estado do Paraná

PLC 11/2021.

Art. 99. Excepcionalmente e a critério exclusivo do órgão público competente, a doação das áreas institucionais, em condomínios poderá ocorrer fora da área fracionada, levando-se em consideração a proporcionalidade dos valores das áreas, desde que devidamente justificada mediante a emissão de parecer técnico e condicionada à aprovação do Conselho Municipal competente.

§ 1.º A proporcionalidade dos valores das áreas citadas no caput deste artigo, será determinada, considerando a implantação do condomínio, adotando-se para este fim laudo técnico de avaliação, a ser apresentado pelo interessado, com validade de até 90 (noventa) dias contados de sua elaboração.

§ 2.º O laudo técnico de avaliação deverá ser elaborado com base no método involutivo e obedecer as especificações contidas nas normas técnicas.

§ 3.º O laudo técnico de avaliação será analisado pela Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis, a qual se manifestará pela sua homologação ou não.

§ 4.º Observada a proporcionalidade dos valores, a doação complementar de valores quando a área institucional for implantada em outro local do zoneamento, poderá se dar mediante repasse de recursos financeiros ao município, em conta específica, cuja destinação esteja vinculada à implantação de equipamentos comunitários, aquisição de terrenos para uso institucional ou áreas verdes públicas.

§ 5.º A doação de que trata o parágrafo anterior deverá ser devidamente justificada pelo órgão municipal competente e condicionada à aprovação do respectivo Conselho Municipal.

§ 6.º A aprovação do projeto definitivo do condomínio está condicionada a comprovação da transferência das áreas ou do repasse integral dos recursos financeiros ao município.

Art. 100. No caso do condomínio estar localizado em lote originário de loteamento aprovado, a doação de área institucional será dispensada.

SEÇÃO IX

DO PROJETO DEFINITIVO

Art. 101. O interessado apresentará projeto definitivo georreferenciado conforme a rede de apoio geodésica adotada pelo município e de acordo com as diretrizes definidas pelo órgão municipal competente composto de:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IVAIPORÃ

Estado do Paraná

PLC 11/2021.

I - planta do imóvel, em meio digital, conforme solicitado pelo órgão municipal competente e 4 (quatro) vias impressas em escala 1:1000 (um por mil) ou 1:500 (um por quinhentos), podendo ser aceitas outras escalas a critério do órgão municipal competente, indicando-se:

a) delimitação, confrontantes, curva de nível de metro em metro, norte magnético e sistema de vias com o devido estaqueamento a cada 20m (vinte metros);

b) frações com respectivas dimensões e numeração;

c) as faixas não edificáveis com a expressão "Faixa não Edificável" seguida da indicação da legislação aplicável, nos seguintes casos:

1. cursos d'água, nascentes, águas dormentes e respectivas áreas de preservação permanente, conforme Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e Lei Federal n.º 12.651, de 25 de maio de 2012, ou na legislação que vier a substituir estes diplomas;

2. as faixas dos lotes onde forem necessárias obras de saneamento ou outras de interesse público.

d) sentido de escoamento das águas pluviais;

e) raios de curvatura e desenvolvimento das vias internas e seus cruzamentos, para empreendimentos acima de 10 (dez) unidades;

f) largura das vias internas, das pistas de rolamento, das calçadas, dos passeios, do canteiro central, das ciclovias ou ciclofaixas, quando houver;

g) quadro estatístico de áreas, conforme modelo disponibilizado pelo órgão municipal competente;

II - cópia da Anotação/Registro de Responsabilidade Técnica do respectivo Conselho Profissional, relativas ao projeto e execução do condomínio;

III - documentos relativos ao condomínio a serem anexados ao projeto definitivo:

a) registro do imóvel atualizado, com data de emissão da respectiva certidão com prazo não superior a 90 (noventa) dias e respectiva certidão negativa de ônus;

b) certidões negativas de tributos municipais relativas ao imóvel.

§ 1.º O projeto definitivo deverá ser assinado pelo proprietário ou seu representante legal, devidamente constituído por instrumento público, e pelo autor do projeto e pelo responsável técnico da execução, devendo ser apresentado de maneira legível e conforme as especificações contidas nas normas técnicas.

§ 2.º Quando a doação de áreas institucionais se der com base nesta Lei, deverá ser apresentado ao registro de imóveis da área a ser doada e o comprovante do repasse da área ao acervo patrimonial municipal.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IVAIPORÃ

Estado do Paraná

PLC 11/2021.

§ 3.º Caso se constate, a qualquer tempo, que os documentos exigidos neste artigo são inverídicos, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas nulas a consulta prévia e as autorizações expedidas pelo município.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IVAIPORÃ

Estado do Paraná

PLC 11/2021.

SEÇÃO X

DA INFRAESTRUTURA

Art. 102. O condomínio só poderá ser implantado em áreas com acesso direto às vias públicas com regulares condições de trafegabilidade, atendendo à seguinte infraestrutura mínima:

- I - demarcação das unidades autônomas;
- II - implantação do sistema coletivo de abastecimento de água;
- III - coleta e interligação à rede pública de esgotamento sanitário;
- IV - adequação topográfica de modo a garantir acessibilidade;
- V - abertura e pavimentação definitiva das vias internas;
- VI - iluminação artificial nas vias internas, quando existentes;
- VII - captação, condução e disposição das águas pluviais;
- VIII - implantação da rede de energia elétrica e iluminação das vias internas;
- IX - tratamento paisagístico dos passeios;
- X - tratamento das faixas ao longo das margens dos córregos, linhas de drenagem sazonais, corpos d'água em geral e escoamento de água pluvial;
- XI - tratamento da área fracionada com gramíneas quando não houver cobertura vegetal remanescente;
- XII - em áreas de elevada complexidade geológica-geotécnica poderão ser exigidos projetos complementares a critério do órgão municipal competente.

§ 1.º Conforme a localização do condomínio o município poderá exigir implantação de rede de serviços de telecomunicação e de gás canalizado, bem como implantação de marcos de amarração à rede de apoio geodésica adotada pelo município.

§ 2.º As regularizações fundiárias de interesse social em regime de condomínio deverão possuir, no mínimo, vias internas, escoamento das águas pluviais, rede para o abastecimento de água e solução para a coleta e destinação ambientalmente adequada do esgotamento sanitário.

§ 3.º Toda infraestrutura interna e necessária à implantação do condomínio será de responsabilidade do empreendedor, condição para aprovação e emissão do certificado de conclusão de obras.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IVAIPORÃ

Estado do Paraná

PLC 11/2021.

§ 4.º É considerada definitiva a pavimentação em concreto betuminoso usinado a quente (CBUQ), com a implantação de meio fio com sarjeta, conforme parâmetros utilizados no local onde for implantado o condomínio.

Art. 103. O encaminhamento dos projetos de condomínios estará condicionado, inicialmente, à viabilidade de abastecimento de água potável, podendo para este efeito admitir-se uma das seguintes provas:

- I - laudo baseado em estudo ou perícia procedida pelo prestador de serviços públicos, pelo qual fique constatado que a referida área poderá ser conectada ao sistema de abastecimento de água da cidade;
- II - laudo e parecer favorável da autoridade municipal e estadual competente quanto à possibilidade de perfuração de poços ou outro sistema semelhante.

CAPÍTULO IX

DAS PENALIDADES

Art. 104. Os infratores desta lei estarão sujeitos às penalidades impostas em virtude da constatação de infrações administrativas contra a ordem urbanística, sem prejuízo da aplicação de outras sanções cabíveis, bem como à obrigação de reparar os danos causados à ordem urbanística e a terceiros.

Parágrafo único. As multas estipuladas na presente lei utilizarão como referência o valor da Unidade Fiscal adotada pelo município.

Art. 105. Consideram-se infrações específicas às disposições desta lei, com aplicação das sanções correspondentes:

- I - o empreendedor que iniciar a execução de qualquer obra de parcelamento ou remembramento 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, será penalizado com o embargo da obra e com multa de 2000 UFM;
- II - o empreendedor que executar as obras sem observar projeto aprovado será penalizado com embargo da mesma e multa 1000 UFM;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IVAIPORÃ

Estado do Paraná

PLC 11/2021.

III - o empreendedor que 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 ou remembramento do solo, será penalizado com multa de 1000 UFM e recomposição dos danos causados;

IV - ao empreendedor que aterrar, estreitar, obstruir ou desviar curso d'água sem autorização dos órgãos competentes, bem como executar estas obras em desacordo com o projeto aprovado, aplicar-se-á o embargo da obra e multa de 5000 UFM;

V - o não atendimento das obrigações contidas nos incisos I a IV acarretará em multa de 100 UFM por dia, a partir da aplicação da primeira multa;

VI - desrespeitar embargos, intimações ou prazos estipulados pelas autoridades competentes, acarretará em multa de 200 UFM 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, acarretará em apreensão do material, equipamentos ou máquinas utilizadas na propaganda, e multa de 2000 UFM;

VIII - ao empreendedor que não executar as obras de infraestrutura previstas no termo de compromisso firmado no parcelamento ou remembramento do solo, será notificado e aplicar-se-á a multa de 5000 UFM.

§ 1.º Comete também a infração prevista no inciso II do caput aquele que, mediante declaração falsa ou outro meio fraudulento, contribui para a expedição indevida do título de legitimação de posse, sem prejuízo das sanções penais cabíveis.

§ 2.º Serão punidos com a aplicação de multa de 100 UFM aqueles que infringirem os demais dispositivos previstos nesta lei e que não estejam contemplados nas hipóteses previstas neste artigo.

Art. 106. Sem prejuízo da punição específica prevista em legislação especial, o agente público incorre em improbidade administrativa, nos termos da Lei Federal nº. 8.429, de 2 de junho de 1992, quando estimular, permitir ou omitir-se em relação a:

I - parcelamentos ou remembramentos do solo para fins urbanos efetivados em desacordo com esta Lei;

II - ocupações informais ou irregulares do solo urbano.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IVAIPORÃ

Estado do Paraná

PLC 11/2021.

Parágrafo único. Incorre igualmente em improbidade administrativa o agente público que deixar de cumprir, injustificadamente, os prazos e as determinações previstos nesta lei em relação à prática dos atos de sua competência.

Art. 107. Sem prejuízo do embargo do empreendimento e das obras, ficará sujeito à multa aquele que:

I - der início ou efetuar parcelamento sem autorização do município ou em desacordo com as disposições desta lei;

II - der início a obra sem observância das determinações do projeto definitivo aprovado e do ato administrativo de licença;

III - fazer ou veicular em proposta, contrato, prospecto, comunicação ao público ou a interessados afirmação falsa sob a legalidade do parcelamento do solo ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.

§ 1º A multa a que se refere este artigo corresponde a 1000 UFM.

§ 2º O pagamento da multa não exime as demais cominações legais, nem sana a infração, ficando o infrator obrigado a regularizar as obras, no prazo de 90 (noventa) dias a partir do embargo.

§ 3º A reincidência da infração acarretará, multa equivalente ao dobro do valor inicial.

§ 4º O disposto neste artigo será considerado crime contra Administração Pública, ficando o infrator sujeito as penalidades previstas na legislação federal pertinente.

CAPÍTULO X

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 108. Os projetos e empreendimentos de que trata esta lei somente serão aceitos quando legíveis e de acordo com as especificações contidas nas normas técnicas.

Art. 109. Serão passíveis de responsabilização administrativa, civil e penal, o agente público que de qualquer modo efetue ou contribua para a prática de ilícito na concessão de licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IVAIPORÃ

Estado do Paraná

PLC 11/2021.

Art. 110. A implantação de fracionamento, remembramento, condomínio, em desacordo com o projeto definitivo de que trata esta lei, não implica em qualquer responsabilidade por parte do município.

Art. 111. Os fracionamentos, remembramentos e condomínios aprovados, registrados e não implantados, anteriormente à vigência desta lei, deverão ser objeto de nova análise pelo órgão municipal competente, conforme os critérios estabelecidos nesta lei.

Parágrafo único. Aplica-se o disposto neste artigo, aos lotes e às unidades condominiais que já tenham sido alienados ou compromissados a terceiros, no todo ou em parte, antes da vigência desta lei, e que a sua implantação não se tenha iniciado.

Art. 112. Os casos omissos e as dúvidas de interpretação decorrentes da aplicação desta Lei serão apreciados pelo Conselho do Plano Diretor Municipal e órgão competente do Poder Executivo Municipal ao qual fica atribuída também a competência para estudar e definir elementos técnicos necessários a toda atividade normativa decorrente da presente Lei.

Art. 113. Revoga-se a Lei Municipal n.º 1.522, de 26 de maio de 2008 e a Lei municipal nº 2.501, de 19 de agosto de 2014, e a Lei Municipal nº 2.677, de 10 de setembro de 2015.

Art. 114. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Paço Municipal “Prefeito Adail Bolívar Rother”, Gabinete do Prefeito, aos nove dias do mês de junho do ano de dois mil e vinte e dois (09/06/2022).

Luiz Carlos Gil
Prefeito Municipal

