



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO DO PINHAL
- ESTADO DO PARANÁ -

LEI N.º 1344/2007

SUMULA: DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO E O REMEMBRAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A Câmara Municipal de Ribeirão do Pinhal, Estado do Paraná, aprovou e EU Prefeito Municipal, sanciono a seguinte LEI:

CAPÍTULO I

Das Disposições Gerais e Definições

- Art. 1º** Esta Lei visa assegurar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, disciplinando o parcelamento e o remembramento do solo para fins urbanos, sendo elaborada na observância das normas federais e estaduais relativas à matéria.
- Art. 2º** Considera-se parcelamento do solo para fins urbanos toda subdivisão de gleba ou lote em dois ou mais lotes destinados à utilização por atividades de interesse urbano, sendo realizado através de loteamento, desmembramento ou desdobro.
- Art. 3º** Considera-se Remembramento a unificação de lotes urbanos com aproveitamento do sistema viário existente.
- Art. 4º** O disposto na presente Lei aplica-se não só aos loteamentos, desmembramentos, desdobros e remembramentos realizados para a venda ou melhor aproveitamento de imóveis, como também os efetivados em inventários, por decisão amigável ou judicial, para a extinção de comunhão de bens ou a qualquer outro título.
- Art. 5º** Para fins desta lei, são adotadas as seguintes definições:

- I.** ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;
- II.** ÁREAS PÚBLICAS - São as áreas de terras a serem doadas ao Município, no ato do parcelamento do solo para fins urbanos e destinadas ao arruamento, instalação de equipamentos urbanos, preservação permanente, áreas *non aedificandi* e equipamentos comunitários, tais como: em atividades culturais, cívicas, esportivas, de saúde, educação,



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO DO PINHAL
- ESTADO DO PARANÁ -

administração, recreação, praças e jardins;

- III.** ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE – são espaços territoriais especialmente protegidos, cobertos ou não por vegetação, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas, a serem doadas ao Município no ato do parcelamento do solo para fins urbanos;
- IV.** ÁREA "*NON AEDIFICANDI*" - É área de terra a ser doada ao Município, onde é vedada a edificação de qualquer natureza, exceto obras especiais com autorização dos órgãos públicos competentes;
- V.** ÁREA URBANA - É a área de terra contida dentro do perímetro urbano, sendo este definido em Lei específica e complementar ao Plano Diretor Municipal;
- VI.** ARRUAMENTO - Considera-se como tal a abertura de qualquer via ou logradouro destinado a utilização pública para circulação de pedestres ou veículos;
- VII.** CREA - Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia;
- VIII.** DESDOBRO - É o parcelamento do solo urbano efetuado pela subdivisão de um lote em mais lotes destinados à edificação, com o aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias ou logradouros públicos nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;
- IX.** DESMEMBRAMENTO - É o parcelamento do solo urbano efetuado pela subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com o aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias ou logradouros públicos nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.
- X.** EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS - São os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, esportes, recreação e lazer, administração e assistência social;
- XI.** EQUIPAMENTOS URBANOS - São os equipamentos públicos de abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto sanitário, fornecimento domiciliar e público de energia elétrica, coleta e destinação de águas pluviais, arborização e pavimentação de vias urbanas;
- XII.** GLEBA - Área de terra contida no perímetro urbano que não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;
- XIII.** LOTE - Área de terra contida no perímetro urbano resultante de parcelamento do solo para fins urbanos;



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO DO PINHAL
- ESTADO DO PARANÁ -

- XIV.** LOTEAMENTO - É o parcelamento do solo urbano efetuado pela subdivisão de gleba em lotes destinados à atividades urbanas, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;
- XV.** LOTEAMENTO FECHADO - É o parcelamento do solo efetuado pela subdivisão de gleba em lotes destinados edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, com fechamento de seu perímetro e controle de acesso de não-moradores;
- XVI.** PERÍMETRO URBANO - É a linha de contorno que define a área urbana;
- XVII.** PLANO DE LOTEAMENTO OU DESMEMBRAMENTO - é o conjunto de documentos e projetos que indicam a forma pela qual será realizado o parcelamento do solo por loteamento ou desmembramento;
- XVIII.** QUADRA - É a área de terras, subdividida em lotes, resultante do traçado do arruamento;
- XIX.** REFERÊNCIA DE NÍVEL - É a cota de altitude tomada como oficial pelo Município;

Art. 6º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos quando o imóvel a ser parcelado localizar-se nas Áreas Urbanas do Município, assim definida em Lei.

Art. 7º As dimensões mínimas e máximas dos lotes, o uso e o aproveitamento dos mesmos serão regulados pela Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, cujas normas deverão ser observadas em todo parcelamento e remembramento do solo.

Art. 8º Não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos:

- I.** Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações;
- II.** Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo a saúde pública;
- III.** Em terrenos com declividade igual ou superior a trinta por cento, salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;
- IV.** Em terrenos onde as condições geológicas não são aconselháveis à edificação;
- V.** Em Áreas de Preservação Permanente, assim definidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano;
- VI.** A cinquenta metros das nascentes de águas, seja qual for a



sua situação de relevo;

- VII.** Em terrenos situados em fundos de vales, essenciais para o escoamento natural das águas pluviais;
- VIII.** Em faixa de 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;
- IX.** Em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias adequadas à vida humana.

CAPÍTULO II

Do Parcelamento do Solo por Loteamento ou Desmembramento

SEÇÃO I

Das Disposições Gerais

Art. 9º O **Loteamento** ou **Desmembramento** deverá atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:

- I.** As Áreas Públicas não serão inferiores a 35% (trinta e cinco por cento) da área total a ser parcelada e, em cada caso específico, serão fixadas pelo órgão competente de planejamento do Poder Executivo Municipal;
- II.** Serão doadas ao Município, a título de Áreas Públicas, no mínimo:
 - a.** Áreas destinadas a implantação de equipamentos urbanos e comunitários, nunca inferior a 7% (sete por cento) do total da gleba parcelada;
 - b.** Área destinada à construção de praça, nunca inferior a 5% (cinco por cento) da gleba parcelada;
 - c.** Área de Preservação Permanente, quando houver;
 - d.** Área de Arruamento;
 - e.** Área *Non Aedificandi*, quando houver.

Art. 10. Para fins desta Lei, as áreas situadas ao longo dos cursos d'água e nascentes, com largura mínima de 50,00 (cinquenta) metros para cada lado do curso de água, contados a partir das respectivas margens são consideradas áreas de Preservação Permanente.

Parágrafo único – Decorrentes de estudos técnicos específicos, o Poder Executivo Municipal poderá exigir áreas de Preservação Permanente com larguras mínimas superiores às indicadas no *caput* do artigo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO DO PINHAL
- ESTADO DO PARANÁ -

- Art. 11.** Na Área Urbana, salvo disposição decorrente de estudos geotécnicos 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;
- Art. 12.** Na Área Urbana, ao longo das faixas de segurança das linhas de transmissão de energia elétrica – alta tensão – e das faixas de domínio das rodovias e dutos, será obrigatória a construção de uma via, de acordo com a Lei do Sistema Viário Básico do Município.
- Art. 13.** O arruamento deverá observar as determinações da Lei Municipal do Sistema Viário, devendo articular-se com as vias adjacentes, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com o relevo do local.
- Art. 14.** 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. 15.** Todos os loteamentos e desmembramentos serão dotados pelo parcelador dos seguintes equipamentos urbanos: guias e sarjetas, rede de galerias de águas pluviais, obras complementares necessárias à contenção da erosão, pavimentação de vias, rede de abastecimento de água, rede de fornecimento de energia elétrica, iluminação pública, arborização de vias e rede coletora de esgotos domiciliares.
- Parágrafo único** – A Rede Coletora de Esgotos Domiciliares poderá ser dispensada, caso parecer da companhia concessionária dos serviços indique a inviabilidade de conexão à rede existente e o Conselho do Plano Diretor Municipal aprove.
- Art. 16.** O comprimento da quadra não poderá ser superior a 90 (noventa) metros, salvo exceções, quando poderá atingir até 194 (cento e noventa e quatro) metros, desde que não interrompa nenhuma via estrutural e seja aprovado pelo Conselho do Plano Diretor Municipal.

SEÇÃO II

Das Diretrizes Gerais para o Loteamento ou Desmembramento

- Art. 17.** Para efetuar a proposta de parcelamento do solo mediante loteamento ou desmembramento, o proprietário do imóvel deverá solicitar ao órgão municipal de planejamento, sob o título de **Diretrizes Gerais**, as condições e exigências para o parcelamento do solo, apresentando para este fim, acompanhado de requerimento próprio, os seguintes elementos:
- I.** Certidão atualizada da Matrícula da Gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis;
 - II.** Certidão negativa da Fazenda Federal e Municipal, relativas ao imóvel;



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO DO PINHAL
- ESTADO DO PARANÁ -

- III.** Certidão de ônus reais relativos ao imóvel;
- IV.** Certidão negativa de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;
- V.** Sondagem e percolação de solo, apontando o nível do lençol freático;
- VI.** Cópia da planilha de cálculo analítico do levantamento topográfico do imóvel;
- VII.** Plantas do imóvel, na escala 1:1000 (um por mil), sendo uma cópia em mídia digital e duas cópias apresentadas em papel, sem rasuras ou emendas, e assinadas pelo proprietário do imóvel e pelo profissional responsável pelos serviços de levantamento topográfico. Essas plantas deverão conter, no mínimo, as seguintes informações:
 - a.** Divisas do imóvel perfeitamente definidas e traçadas;
 - b.** Localização dos cursos d'água, lagoas e represas, áreas sujeitas a inundações, bosques e árvores frondosas, pedreiras, linhas de transmissão de energia elétrica em alta tensão, dutos e construções existentes;
 - c.** Curvas de nível de metro em metro;
 - d.** Orientação magnética e verdadeira do norte; mês e ano do levantamento topográfico;
 - e.** Referência de nível;
 - f.** Arruamento vizinho a todo perímetro da gleba, com localização dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, bem como, suas respectivas distâncias ao imóvel que se pretende parcelar;
 - g.** O perímetro da 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 Alta Precisão do Estado do Paraná, acompanhada de mapa em escala apropriada;
 - h.** Pontos onde foram realizados os testes de percolação do solo;
- VIII.** Esquema preliminar do loteamento ou desmembramento pretendido, indicando as vias de circulação, quadras, e áreas públicas;
- IX.** Outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente do Poder Executivo Municipal.

Parágrafo Único. Sempre que necessário, o órgão competente do Poder Executivo Municipal poderá exigir a extensão do levantamento



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO DO PINHAL
- ESTADO DO PARANÁ -

topográfico ao longo de uma ou mais divisas da gleba a ser loteada até o talvegue ou espigão mais próximo.

Art. 18. O órgão competente do Poder Executivo Municipal, em conformidade com os institutos legais federal, estadual e municipal existentes, expedirá as **Diretrizes Gerais** de loteamento ou desmembramento, as quais fixarão:

- I.** Se o imóvel é passível de ser parcelado ou arruado, em todo ou em partes;
- II.** As características gerais do loteamento ou desmembramento em relação ao uso e ocupação do solo;
- III.** As vias de circulação existentes ou projetadas que compõem o sistema viário da cidade e do município que devem ser respeitadas pelo loteamento ou desmembramento pretendido;
- IV.** As Áreas Públicas a serem doadas ao município;
- V.** Os coletores principais de águas pluviais e esgotos quando eles existirem ou estiverem previstos;
- VI.** Áreas *non aedificandi* de linhas de transmissão de energia em alta tensão, de domínio de dutos, estradas rurais e rodovias;
- VII.** O traçado e as respectivas dimensões do sistema viário que o projeto do loteamento ou desmembramento deverá adotar;
- VIII.** As Áreas de Preservação Permanente de nascentes, córregos, rios e ribeirões;
- IX.** Os equipamentos urbanos que deverão ser executadas pelo interessado e os respectivos prazos para execução.

Parágrafo Único. O prazo máximo para o fornecimento das Diretrizes Gerais é de 30 (trinta) dias, contados a partir da data do protocolo de entrega, pelo interessado, de todos os documentos exigidos.

Art. 19. As Diretrizes Gerais expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 1 (um) ano, a contar da data de sua expedição, após o que estarão automaticamente prescritas e o processo iniciado arquivado.

SEÇÃO III

Do Plano de Loteamento ou Desmembramento

Art. 20. Expedidas as **Diretrizes Gerais**, o proprietário do imóvel, caso deseje dar prosseguimento ao loteamento ou desmembramento, deverá apresentar requerimento solicitando análise do **Plano de Loteamento ou Desmembramento** para a gleba, anexando para esse fim :

- I. Projeto de Loteamento ou Desmembramento** – apresentado através de desenhos na escala 1:1000 (um por mil), em 04 (quatro) vias, sendo uma delas em mídia digital e



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO DO PINHAL
- ESTADO DO PARANÁ -

as demais impressas em papel, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

- a. Divisas do imóvel perfeitamente definidas e traçadas;
 - b. Arruamento vizinho a todo perímetro da gleba, com localização dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local;
 - c. Vias de circulação existentes e projetadas, com as respectivas cotas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais.
 - d. Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, nas seguintes escalas:
 - e. Longitudinal - escala horizontal 1:1000 (um por mil);
 - f. Escala vertical 1:100 (um por cem);
 - g. Transversal - escala 1:100 (um por cem).
 - h. Localização dos cursos d'água, lagoas e represas, canalizações especiais existentes e projetadas, áreas sujeitas a inundações, bosques e árvores frondosas, pedreiras, linhas de transmissão de energia elétrica, dutos e construções existentes;
 - i. Curvas de nível, atuais e projetadas, com equidistância de um metro;
 - j. Indicação de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;
 - k. Orientação magnética e verdadeira do norte; mês e ano do levantamento topográfico;
 - l. Referência de nível;
 - m. Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
 - n. Subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas numerações, áreas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais;
 - o. Indicação das Áreas Públicas que passarão ao domínio do município no ato do registro do loteamento ou desmembramento com as respectivas áreas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais;
- II.** Quadro estatístico de áreas, em metros quadrados e percentuais, contendo, no mínimo, as seguintes informações:
- a. área total do imóvel a ser loteado;
 - b. área total do arruamento;



c. área total dos lotes e quadras;

d. área total das Áreas Públicas.

III. Projetos Complementares - apresentados em 04 (quatro) vias, sendo uma delas em mídia digital e as demais impressas em papel, contendo, no mínimo, os seguintes elementos:

a. Projeto de pavimentação de vias;

b. Projeto de rede de escoamento das águas pluviais, com indicação do local de lançamento e projeto das obras de sustentação e prevenção dos efeitos deletérios;

c. Projeto de abastecimento de água potável;

d. Projeto de abastecimento de energia elétrica e iluminação pública das vias;

e. Projeto de arborização de vias e logradouros públicos;

f. Projeto de coleta e tratamento de esgotos domiciliares, quando necessário;

g. Carta de Consulta Prévia de Viabilidade Técnica de Atendimento do loteamento ou desmembramento, fornecida pelas concessionárias de energia elétrica e de abastecimento de água potável e coleta de esgotos domiciliares.

IV. Memorial Descritivo do Loteamento ou Desmembramento - em 04 (quatro) vias, sendo uma delas em mídia digital e as demais impressas em papel, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

a. Descrição do loteamento ou desmembramento contendo suas características;

b. Condições urbanísticas do loteamento ou desmembramento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas futuras edificações;

c. Descrição dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos existentes e os que serão implantados no loteamento ou desmembramento e adjacências;

d. Memorial descritivo de cada lote, via urbana projetada e Áreas Públicas que passarão ao domínio público, indicando a área total, as confrontações e os limites descritos em relação ao Norte verdadeiro.

V. Cronograma Físico-Financeiro de Execução das Obras, com duração máxima de dois anos;

VI. Modelo de Contrato de Compra E Venda – especificando, entre outras, as seguintes condições:



- a. Os compromissos do parcelador quanto à execução do **Plano de Loteamento ou Desmembramento** bem como os prazos previstos para sua execução;
- b. 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;
- c. A possibilidade de suspensão, pelo adquirente, do pagamento das prestações uma vez não executadas as obras previstas no **Plano de Loteamento ou Desmembramento**;
- d. O uso e a ocupação do solo previstos para o lote, segundo a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Parágrafo Único. Todos os projetos, memoriais de cálculo e especificações técnicas para realização do **Loteamento ou Desmembramento e Complementares** devem obedecer às normas da ABNT, do órgão competente do Poder Executivo Municipal, e das Concessionárias de Serviços Públicos e demais órgãos competentes. Os mesmos deverão estar assinados pelo proprietário e pelo responsável técnico, devendo esse último indicar o número de sua Carteira do CREA.

SEÇÃO IV

Da Aprovação do Plano de Loteamento ou Desmembramento

Art. 21. Recebidos todos os elementos do **Plano de Loteamento, ou Desmembramento** ouvidas as autoridades competentes, o órgão competente do Poder Executivo Municipal, no prazo de até 90 (noventa dias), procederá o exame das peças apresentadas, manifestando sua avaliação técnica.

§1º - Havendo incorreções nos projetos técnicos apresentados, o responsável técnico e o proprietário do loteamento ou desmembramento 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. 22. Uma vez cumpridas as exigências contidas nos artigos anteriores, será assinado, entre o proprietário e o Poder Executivo Municipal, um **Termo de Compromisso** onde o proprietário se obriga a, no mínimo:

- I.** Transferir, mediante escritura pública de doação, sem qualquer ônus para o Município, a propriedade das Áreas



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO DO PINHAL
- ESTADO DO PARANÁ -

Públicas e a propriedade do conjunto de obras de arborização, pavimentação de vias, abastecimento de água, coleta de esgotos, drenagem de águas pluviais, iluminação pública e abastecimento de energia elétrica realizadas;

- II.** Garantir as condições necessárias para a fiscalização permanente, por parte do Poder Executivo Municipal, durante a execução das obras e serviços;
 - III.** Executar, no prazo máximo de dois anos, em acordo com o Cronograma Físico-financeiro, os **Projetos Complementares**;
 - IV.** Caucionar, como garantia de execução dos **Projetos Complementares**, imóveis cujos valores, a juízo do Poder Executivo Municipal, corresponda, à época da análise do processo a, pelo menos, uma vez e meia o custo dos serviços e obras a serem executadas;
 - V.** Não transacionar, por qualquer instrumento, lotes caucionados;
 - VI.** Utilizar modelo de contrato de compra e venda, conforme exigência dessa Lei.
- § 1º.** A avaliação dos imóveis caucionados será realizada por comissão de peritos especialmente designados pelo Prefeito Municipal.
- § 2º.** A área objeto da caução deverá situar-se dentro do território do Município.

Art. 23. Assinado o **Termo de Compromisso** será aprovado o **Plano de Loteamento ou Desmembramento**, publicado o **Decreto de Aprovação do Plano de Loteamento ou Desmembramento**, expedido o respectivo **Alvará de Execução de Loteamento ou Desmembramento** e publicado o Decreto de nomeação do responsável técnico do Poder Executivo Municipal para a fiscalização dos serviços e obras.

- § 1º.** No **Decreto de Aprovação** deverá constar as condições em que o loteamento ou desmembramento é autorizado, as obras e serviços a serem realizados e o prazo de execução, a indicação das áreas que passarão a integrar o domínio do município no ato de registro do loteamento e o responsável técnico do Poder Executivo Municipal designado para a fiscalização dos serviços e obras.
- § 2º.** 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 concluídos em relação ao cronograma, a observância dos projetos técnicos, as modificações introduzidas nos Projetos Complementares e a observância das normas de segurança.



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO DO PINHAL
- ESTADO DO PARANÁ -

- Art. 24.** Concluídas todas as obras e serviços e estando em perfeito estado de execução e funcionamento, o proprietário ou seu representante legal solicitará ao Poder Executivo Municipal a vistoria final do loteamento ou desmembramento e a liberação da caução.
- Art. 25.** Mediante **Laudo de Vistoria** favorável, elaborado pelo responsável técnico pela fiscalização das obras e serviços, 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 Poder Executivo Municipal publicará o **Decreto de Recebimento do Loteamento ou Desmembramento** e liberará as áreas caucionadas.
- §1º** - Caso tenha havido necessidade de modificações na execução dos **Projetos Complementares**, o **Laudo de Vistoria** deverá ser acompanhado de desenhos e cálculos retificadores indicando as alterações realizadas.
- §2º** - A liberação das áreas caucionadas poderá ser proporcional ao conjunto de obras e serviços realizados e em funcionamento.
- Art. 26.** Findo o prazo estipulado no Cronograma Físico-financeiro para a realização das obras e serviços, caso as mesmas não tenham sido executadas, o Poder Executivo Municipal executará os serviços e obras, promovendo a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio as áreas caucionadas correspondentes.
- Art. 27.** Aplicam-se ao **Desmembramento**, no que couber, as mesmas disposições e exigências desta lei para o **Loteamento**, em especial quanto à execução de equipamentos urbanos, à doação de áreas públicas para o município necessárias para a preservação permanente e ou para a implantação de equipamentos comunitários.

SEÇÃO V

Do Loteamento Fechado

- Art. 28.** Aplicam-se ao loteamento fechado os requisitos e procedimentos prescritos nos capítulos I, II, V e VI dessa Lei, os índices urbanísticos definidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e na Lei do Sistema Viário do Município.
- Art. 29.** A área total do loteamento fechado poderá atingir, no máximo, 37.636 (trinta e sete mil, seiscentos e trinta e seis) metros quadrados, sendo que o lado maior de seu perímetro não poderá ultrapassar a 194 (cento e noventa e quatro) metros. Desde que aprovado pelo Conselho do Plano Diretor Municipal, o loteamento fechado poderá atingir área total de até 88.804 (oitenta e oito mil, oitocentos e quatro) metros quadrados, e lado maior de até 298 (duzentos e noventa e oito) metros.
- Art. 30.** As Áreas Públicas totalizarão, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) sendo que o somatório das áreas de terras destinadas à Preservação Permanente e à implantação de Equipamentos Comunitários não serão inferiores a 12% (doze por cento) da área total a ser parcelada.



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO DO PINHAL
- ESTADO DO PARANÁ -

Parágrafo Único. A totalidade das Áreas de Preservação Permanente e áreas destinadas à implantação de Equipamentos Comunitários deverá localizar-se externamente à área fechada do loteamento e ter frente para via pública.

Art. 31. A implantação do loteamento fechado não poderá interromper o prolongamento das vias públicas, em especial aquelas classificadas na Lei do Sistema Viário como estruturais, marginais de rodovias, e marginais de fundos de vales.

§ 1º - O loteamento fechado deverá ser contornado, em todo o seu perímetro, por via pública de, no mínimo, 14,00 (quatorze) metros.

§ 2º - As vias internas ao loteamento fechado deverão possuir:

I. Passeios de ambos os lados da via interna com dimensão mínima de 2,5 m (dois metros e cinquenta centímetros);

II. Secção da via carroçável mínima de 9 (nove) metros:

Art. 32. O loteamento fechado deverá possuir, no máximo, dois controles de acessos voltados preferencialmente para vias locais.

Art. 33. As Áreas Públicas internas ao Loteamento Fechado poderão ser objeto de concessão de direito real de uso, mediante outorga a uma entidade jurídica organizada na forma de condomínio de proprietários-moradores.

§ 1º. 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.

§ 2º. A Área de Preservação Permanente e as áreas destinadas à construção de Equipamento Urbano e/ou Comunitário situadas fora da área fechada do loteamento não poderão, a qualquer pretexto, ser objeto de concessão de direito real de uso.

Art. 34. 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 ser, 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;

VI. Rede água e de coleta de esgotos domiciliares;



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO DO PINHAL
- ESTADO DO PARANÁ -

VII. Rede de drenagem de águas pluviais.

Art. 35. 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 loteamento fechado e determina a demolição dos muros que envolvem a periferia do loteamento e a eliminação de todo e qualquer sistema de controle de acesso de não-moradores.

Art. 36. As cercas ou muros de fechamento do loteamento fechado não poderão ultrapassar a altura máxima de 3,0 m (três metros).

§ 1º - Nas divisas de glebas com as vias estruturais, não poderá ocorrer o fechamento de loteamentos, salvo a uma distância mínima de 30 (trinta) metros, obrigando-se a realizar lotes com frentes voltadas diretamente para a via em questão.

§ 2º. Nos locais onde o fechamento do loteamento estiver diretamente voltado para vias não estruturais, o muro ou cerca deverá estar recuado 5,5 m (cinco metros e cinquenta centímetros) do meio-fio da via pública, sendo 2,5 m (dois metros e cinquenta centímetros) metros destinados a passeio público e 3 (três) metros destinados à área verde.

Art. 37. As obras e serviços de reparos das Áreas Públicas internas do loteamento fechado somente poderão ocorrer mediante prévia aprovação e fiscalização de um profissional habilitado indicado pelo Poder Executivo Municipal.

CAPÍTULO III

Do Parcelamento do Solo por Desdobro

Art. 38. O **Desdobro** só poderá ser aprovado quando:

- I.** Os lotes desdobrados tiverem as dimensões mínimas para a respectiva zona, conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO DO PINHAL
- ESTADO DO PARANÁ -

Urbano;

- II.** A parte remanescente do 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.

Parágrafo único - Excetuam-se os lotes com dimensões e áreas inferiores ao previsto nesse artigo quando as partes resultantes sejam, em ato contínuo, objeto de rememoração ao lote vizinho.

Art. 39. Para obter o parcelamento do solo, o proprietário do imóvel deverá requerer a aprovação do **Projeto de Desdobro**, anexando em seu requerimento, os seguintes documentos:

- I.** Certidão atualizada da Matrícula do Imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis;
- II.** Certidão negativa da Fazenda Municipal ou Federal referente ao Imóvel;
- III. Projeto de Desdobro**, em 04 (quatro) vias, sendo uma delas em mídia digital e as demais impressas em papel, na escala indicada pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, assinadas pelo proprietário e pelo profissional responsável pelo projeto, contendo, no mínimo, as seguintes informações:
- a.** As divisas do imóvel perfeitamente definidas e traçadas;
 - b.** Localização de cursos d'água, lagoas e represas, áreas sujeitas à inundações, bosques, construções existentes;
 - c.** Orientação do norte verdadeiro e magnético, dia, mês e ano do levantamento topográfico realizado;
 - d.** Arruamento vizinho a todo imóvel, com suas respectivas distâncias;
 - e.** Planta de situação **Anterior e Posterior** ao parcelamento do solo que pretende efetuar, contendo as identificações dos lotes, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência, ângulo central, rumos e outras indicações necessárias para análise do Projeto;
 - f.** Quadro estatístico de áreas;
 - g.** Outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente do Poder Executivo Municipal;
- IV.** Anotação de Responsabilidade Técnica do profissional habilitado junto ao CREA;
- V.** Memoriais descritivos de cada lote.

Art. 40. O prazo máximo para a aprovação ou rejeição do **Projeto DE Desdobro** será de 30 (trinta) dias após o proprietário ter cumprido todas as exigências do órgão competente do Poder Executivo Municipal.



CAPÍTULO IV

Do Remembramento

Art. 41. Nos casos de **Remembramento**, o proprietário do imóvel deverá requerer a aprovação do respectivo **Projeto de Remembramento**, devendo para tal fim anexar, em seu requerimento, os seguintes documentos:

- I.** Certidão atualizada da Matrícula dos Imóveis, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis;
- II.** Certidão negativa da Fazenda Municipal referente aos Imóveis;
- III.** **Projeto de Remembramento** em 04 (quatro) vias, sendo uma delas em mídia digital e as demais impressas em papel, na escala indicada pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, assinadas pelo proprietário e pelo profissional responsável pelo projeto, contendo, no mínimo, as seguintes informações:
 - a.** As divisas dos imóveis perfeitamente definidas e traçadas;
 - b.** Localização de cursos d'água, lagoas e represas, áreas sujeitas à inundações, bosques, construções existentes;
 - c.** Orientação do norte verdadeiro e magnético, dia, mês e ano do levantamento topográfico realizado;
 - d.** Arruamento vizinho aos imóveis, com suas respectivas distâncias;
 - e.** Planta de situação **Anterior e Posterior** ao Remembramento que pretende efetuar, contendo as identificações do(s) lote(s), dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência, ângulo central, rumos e outras indicações necessárias para análise do Projeto;
 - f.** Quadro estatístico de áreas;
 - g.** Outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente do Poder Executivo Municipal;
- IV.** Anotação de Responsabilidade Técnica perante o CREA;
- V.** Memoriais descritivos do(s) lote(s).

Art. 42. O prazo máximo para a aprovação ou rejeição do **Projeto de Remembramento** será de 30 (trinta) dias após o proprietário ter cumprido todas as exigências do órgão competente do Poder Executivo Municipal.

CAPÍTULO V



Das Disposições Finais

- Art. 43.** Fica sujeito à cassação de alvará, embargo administrativo de obras e serviços e à aplicação de multa pecuniária todo aquele que, a qualquer tempo e modo, der início ou efetuar loteamento, desmembramento ou desdobro do solo para fins urbanos em desacordo com as disposições desta Lei, ou ainda, das normas de âmbito federal e estadual pertinentes;
- §1º** - A multa a que se refere este artigo será arbitrada pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, de acordo com a gravidade da infração, e seu valor corresponderá ao intervalo entre 100 (cem) e 200 (duzentas) vezes a Unidade Fiscal do Município.
- §2º** - O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais cominações legais, nem sana a infração, ficando o infrator na obrigação de cumprimento das Leis pertinentes.
- Art. 44.** São passíveis de punição, a bem do serviço público, conforme legislação específica em vigor, os servidores do Poder Executivo Municipal que, direta ou indiretamente, fraudando o espírito da presente Lei, concedam ou contribuam para sejam concedidas licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.
- Art. 45.** O Poder Executivo Municipal poderá baixar, por Decreto, normas ou especificações técnicas adicionais referentes à apresentação de peças gráficas e às obras ou serviços de equipamentos urbanos exigidos por esta Lei.
- Art. 46.** Em se tratando de empreendimentos de habitação de interesse social, o Poder Executivo Municipal poderá adotar exigências diferenciadas das que reza esta Lei, desde que aprovadas pelo Conselho do Plano Diretor Municipal.
- Art. 47.** Não será concedido o alvará para edificação ou reforma em lotes resultantes de parcelamento do solo ou remembramento não regularmente aprovados pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, em conformidade com esta Lei.
- Art. 48.** A aprovação de projeto de loteamento, desmembramento, desdobro ou remembramento não implica em nenhuma responsabilidade, por parte do Poder Executivo Municipal, quanto a eventuais divergências referentes às dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação a área loteada, desmembrada, desdobrada ou remembrada.
- Art. 49.** A partir da publicação do Decreto de Recebimento do **Loteamento** e/ou do **Desmembramento** e da aprovação dos Projetos de **Remembramento ou Desdobro** será lançado, sobre os imóveis resultantes, o correspondente Imposto Predial e Territorial Urbano.



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO DO PINHAL
- ESTADO DO PARANÁ -

- Art. 50.** 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. 51.** Esta Lei entra em vigor 90 (noventa) dias da data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei Municipal nº 1.131/99 e outras que a tenham alterado.

Ribeirão do Pinhal, 14 de novembro de 2007

Moacir Ribeiro Lataliza
- Prefeito Municipal -