



MUNICÍPIO DE CONTENDA

ESTADO DO PARANÁ

LEI COMPLEMENTAR Nº 24/2024

Súmula: “Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e Regularização Fundiária no Município de Contenda e revoga a Lei Complementar nº 05, de 22 de abril de 2010”.

A Câmara Municipal de Contenda, Estado do Paraná, aprovou, e eu Prefeito Municipal sanciono a seguinte:

LEI COMPLEMENTAR

TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei estabelece normas para os projetos de loteamentos, desmembramentos e remembramentos do solo para fins urbanos no Município de Contenda, tendo como fundamento a Lei Federal nº. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e suas alterações.

Art. 2º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos quando o imóvel a ser parcelado localizar-se em área urbana devidamente definida por Perímetro Urbano instituído em lei específica.

Art. 3º Toda e qualquer modalidade de parcelamento para fins urbanos deverá respeitar, além desta Lei, o disposto na Lei do Perímetro Urbano, da Lei do Sistema Viário e na Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município de Contenda.

Parágrafo único. Nenhum lote poderá ter dimensões inferiores às definidas na Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município de Contenda.

Art. 4º Não será permitido o parcelamento do solo nas seguintes condições:

I - em terrenos alagadiços, pantanosos e sujeitos a inundações, antes de tomadas as medidas saneadoras e assegurado o escoamento das águas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que tenham sido previamente saneados;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, podendo a prefeitura municipal exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário;



MUNICÍPIO DE CONTENDA

ESTADO DO PARANÁ

V - em terrenos situados integralmente em áreas de preservação permanente;

VI - em terrenos onde exista degradação da qualidade ambiental, até sua total correção;

VII - em terrenos que não tenha possibilidade de realizar coleta e tratamento de esgoto sanitário, seja mediante rede coletora ou fossa séptica, conforme determinação do órgão responsável;

VIII - nas faixas de domínio das rodovias estaduais e federais, a critério do órgão responsável, não podendo nunca ser inferior as dimensões mínimas estabelecidas;

IX - nas faixas de domínio das ferrovias existentes e projetadas;

X - nas áreas integralmente definidas pelo Município como não edificáveis.

Art. 5º Ficará sujeita à aprovação prévia do órgão municipal competente qualquer modalidade de parcelamento, desmembramento ou remembramento nos termos desta Lei.

Art. 6º Dependerá de prévia autorização, licença e fiscalização municipal a execução de qualquer parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Contenda.

Parágrafo único. A execução de qualquer parcelamento do solo poderá depender ainda de autorização, licença e fiscalização do órgão ambiental estadual competente e da Agência de Assuntos Metropolitanos do Paraná – AMEP.

CAPÍTULO II

DAS DEFINIÇÕES

Art. 7º Para os fins desta lei, consideram-se as seguintes definições:

I - alinhamento predial: linha divisória entre o lote e o logradouro público;

II - alvará: documento expedido pela administração municipal concedendo licença para o funcionamento de atividades ou a execução de serviços e obras;

III - aprovação: documento emitido pelo Município que legitima uma nova situação física/geométrica de um ou mais lotes e antecede o Registro junto ao Cartório;

IV - área de domínio público: é a área ocupada pelas vias de circulação, ruas, avenidas, praças, jardins, parques e bosques, as quais não poderão ter seu acesso restrito;

V - área de preservação permanente: área protegida com restrições quanto ao uso e ocupação do solo, de modo a preservar seus atributos naturais, conforme Lei Federal nº. 12.651, de 25 de maio de 2012, suas alterações posteriores e as exceções estabelecidas na Lei do Plano Diretor;

VI - área institucional: áreas destinadas à implantação dos equipamentos comunitários;

VII - área líquida loteável: área objeto do parcelamento de solo urbano, excluindo-se do total a área de preservação permanente, reserva legal, e áreas não edificáveis como: áreas públicas, áreas verdes de restrição a ocupação, arruamento etc.;

VIII - área *non aedificandi*: faixa de terreno onde é proibida a construção de edificações;

IX - área verde: bosques de mata nativa representativos da flora, que contribuam para a preservação de águas existentes, do habitat, da fauna, da estabilidade dos solos, da proteção paisagística e manutenção da distribuição equilibrada dos maciços vegetais;



MUNICÍPIO DE CONTENDA

ESTADO DO PARANÁ

X - área total dos lotes: é a resultante da diferença entre a área líquida loteável do parcelamento e a área de domínio público;

XI - área total do parcelamento: é a área que será objeto de parcelamento do solo de acordo com os limites definidos no seu registro imobiliário;

XII - arruamento: é o ato de abrir uma via ou logradouro destinado à circulação ou utilização pública;

XIII - calçada: parte da via, segregada e em nível diferente, destinada à circulação de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização e arborização urbana;

XIV - condomínio de lotes ou loteamento fechado: modelo de parcelamento do solo formado por área fechada por muros, com acesso único controlado, em que a cada unidade autônoma cabe, como parte inseparável, fração ideal de terreno correspondente às áreas comuns;

XV - desmembramento: é a subdivisão de gleba ou terreno em lotes com aproveitamento do sistema viário existente e registrado;

XVI - equipamentos comunitários: são os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança, assistência social entre outros;

XVII - equipamentos urbanos: são os equipamentos públicos de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, coleta de água pluvial, rede telefônica e gás canalizado;

XVIII - espaço livre de uso público: praça, área do loteamento reservada ao uso comum e/ou especial do povo, para recreação, lazer e atividades ao ar livre;

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

XX - infraestrutura básica: conjunto de serviços, equipamentos e instalações urbanas necessárias à vida urbana, tais como abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, iluminação pública, drenagem pluvial, pavimentação, meio-fio, calçada, redes de telecomunicações e outros;

XXI - unidade autônoma: é a fração privativa de lote e/ou edificação inserida dentro dos limites da parte privativa do empreendimento;

XXII - lote: terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe;

XXIII - loteamento: é o parcelamento do solo urbano efetuado pela subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

XXIV - parcelamento: subdivisão de glebas, terrenos ou lotes através de loteamento, desmembramento ou condomínio de lotes;

XXV - quadra: área resultante de loteamento, delimitada por vias de circulação;

XXVI - remembramento: é a unificação de lotes com aproveitamento do sistema viário existente;

XXVII - testada: medida linear da parte frontal de um lote em um loteamento urbano, que faz divisa com a via pública ou logradouro público;



MUNICÍPIO DE CONTENDA

ESTADO DO PARANÁ

XXVIII - via de circulação: área pública destinada ao sistema de circulação do transporte motorizado e não motorizado.

TÍTULO II

DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

CAPÍTULO I

DO LOTEAMENTO

SEÇÃO I

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 8º Os novos loteamentos deverão atender os seguintes requisitos:

I - só poderão ser loteadas as áreas com acesso direto à via pública em boas condições de trafegabilidade, a critério do Município;

II - os lotes obedecerão às dimensões mínimas estabelecidas nas tabelas de parâmetros da Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano;

III - ao longo das águas correntes e dormentes, será obrigatória a reserva de área não edificável de, no mínimo, 30m (trinta metros) de cada margem, a partir da cota mais alta já registrada pelo curso d'água em épocas de inundação;

IV - ao longo de dutos, ferrovias e rodovias será obrigatória a reserva de faixa não edificável, segundo exigências dos órgãos reguladores específicos;

V - a maior dimensão da quadra não poderá ser superior a 250m (duzentos e cinquenta metros) e sua área não poderá exceder a 30.000,00m² (trinta mil metros quadrados);

VI - obedecer às disposições estabelecidas na Lei do Sistema Viário, como também:

a) articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas;

b) harmonizar-se com a topografia local;

c) obedecer às disposições estabelecidas na Lei do Sistema Viário;

d) ter a pavimentação com base, sub-base e subleito executados com material e espessura adequada para garantir o tempo de vida útil do pavimento de, no mínimo, 05 (cinco) anos;

e) conter uma lixeira padrão antivandalismo em, pelo menos, uma esquina de cada cruzamento de vias;

f) conter pelo menos um ponto de hidrante em localização estratégica com vazão de acordo com as normas do Corpo de Bombeiros.

VII - o proprietário da área cederá ao Município, sem ônus para este, uma percentagem mínima da área a lotear.

Art. 9º As áreas públicas não serão inferiores a 35% (trinta e cinco por cento) da área total a ser parcelada, salvo nas Zonas Especiais de Interesse Social.

§1º As áreas públicas deverão contemplar, no mínimo:

I - 6% (seis por cento) da área total do empreendimento, destinado ao uso institucional;



MUNICÍPIO DE CONTENDA ESTADO DO PARANÁ

II - 4% (quatro por cento) da área total do empreendimento, destinado aos espaços livres de uso público, excluídas as Áreas de Preservação Permanente (APP);

III - 25% (vinte e cinco por cento) da área total do empreendimento, destinado às vias de circulação.

§2º Para execução do empreendimento, os cursos d'água não poderão sofrer intervenções sem o consentimento dos órgãos competentes do Poder Executivo Municipal e Estadual, inclusive órgão ambiental.

§3º Caso o sistema viário seja solucionado de forma eficiente utilizando menos de 25% (vinte e cinco por cento) da área total, o restante deverá ser transferido ao Município como parte da área institucional sem ônus para este.

Art. 10. Todas as vias públicas constantes do loteamento deverão ser construídas pelo proprietário ou loteador recebendo, no mínimo:

I - demarcação das quadras, lotes, vias de circulação e demais áreas, através de marcos que deverão ser mantidos pelo loteador em perfeitas condições até 1 (um) ano após a aprovação do loteamento;

II - rede de drenagem de águas pluviais superficial e profunda e suas conexões com o sistema existente, de acordo com as normas do órgão municipal competente;

III - rede de abastecimento de água potável de acordo com as normas da respectiva concessionária;

IV - rede de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública de acordo com as normas da respectiva concessionária;

V - pavimentação das pistas de circulação e acesso, incluindo guias e sarjetas, conforme as normativas municipais e demais dimensões contidas na Lei do Sistema Viário.

VI - calçada em conformidade com padronização definida na Lei do Sistema Viário;

VII - arborização dos passeios e canteiros, com a densidade mínima de uma árvore por lote, de acordo com especificação do Município;

VIII - recobrimento vegetal de cortes e taludes do terreno e proteção de encosta, quando necessário;

IX - sinalização viária horizontal e vertical, conforme orientações do Município e de acordo com especificações estabelecidas no Código de Trânsito Brasileiro – CTB.

§1º Quando não for possível interligar as galerias de águas pluviais do loteamento a rede existente, será obrigatória a execução de emissário até o curso d'água mais próximo, com dissipador de energia na sua extremidade, conforme projeto aprovado pelo órgão ambiental estadual competente.

§2º Para garantia de prevenção de erosão e de inundações, o Poder Público poderá exigir dispositivos de dissipação de energia, armazenamento por retenção e poços de infiltração de águas pluviais às custas do loteador.

§3º Os parcelamentos situados ao longo de rodovias Estaduais ou Municipais deverão conter ruas marginais paralelas com largura mínima de 15m (quinze metros), além das respectivas faixas de domínio, conforme disposições do órgão competente.



MUNICÍPIO DE CONTENDA

ESTADO DO PARANÁ

Art. 11. As especificações apresentadas neste Capítulo deverão estar vinculadas a estudo técnico pontual, devidamente acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) e Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) específica.

Art. 12. Quando necessário, o Município, com base em fundamentado e circunstanciado laudo técnico, determinará as obras e serviços a serem executados pelo interessado, previamente à aprovação do projeto de parcelamento do solo.

Art. 13. Na execução de obras de terraplanagem deverão ser implantados pelo empreendedor, os sistemas de drenagem necessários para preservar as linhas naturais de escoamento das águas superficiais, prevenindo a erosão, o assoreamento e as enchentes, conforme diretrizes expedidas pelo órgão municipal competente.

Art. 14. No caso de loteamento industrial poderá o Conselho Municipal de Desenvolvimento (COMUDE) permitir que parte da área institucional a ser reservada ao uso público seja doada ao Município fora dos limites do loteamento, em lote vazio ou edificado com valores venais equivalentes.

Art. 15. Os loteamentos situados na Zona Industrial (ZI) e destinados à criação de Parques Industriais poderão anexar áreas externas ao perímetro urbano, desde que a criação do Parque Industrial seja de interesse do público e regulamentada através de Decreto Municipal.

§1º A área externa ao perímetro urbano a ser anexada não pode exceder a proporção de 50% (cinquenta por cento) do total da área do projeto de parcelamento.

§2º O loteador deverá apresentar projeto de parcelamento de acordo com as diretrizes que integram esta Lei, estando obrigado ao cumprimento dos requisitos especificados no Capítulo I do Título II desta Lei na totalidade da área a ser parcelada.

§3º A área parcelada, estando interna ou externa ao perímetro urbano, deverá atender aos parâmetros dispostos na Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano, Lei do Sistema Viário, Código de Obras e Código de Posturas.

§4º As áreas externas ao perímetro urbano adotarão os parâmetros de Uso e Ocupação definidos para as áreas adjacentes.

SEÇÃO II

DA CONSULTA DE VIABILIDADE

Art. 16. Para efetuar a proposta de parcelamento do solo, mediante loteamento, o proprietário do imóvel deverá solicitar a CONSULTA DE VIABILIDADE ao órgão competente do Poder Executivo Municipal, que defina as condições para o parcelamento do solo, apresentando para este fim, acompanhado de requerimento próprio, os seguintes elementos:

- I - título de propriedade do imóvel;
- II - certidão negativa da Fazenda Federal e Municipal, relativa 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 - sondagem e percolação de solo, apontando o nível do lençol freático;



MUNICÍPIO DE CONTENDA

ESTADO DO PARANÁ

VI - pré-projeto do loteamento pretendido, indicando as vias de circulação, quadras e áreas públicas;

VII - plantas do imóvel, na escala 1:1000 (um para 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, acompanhado de RRT ou ART, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

- a) divisas do imóvel;
- b) localização dos cursos d'água, lagoas e represas, áreas sujeitas a inundações, bosques e árvores frondosas, pedreiras, linhas de transmissão de energia elétrica, dutos e construções existentes;
- c) curvas de nível, de metro em metro;
- d) orientação magnética e verdadeira do norte;
- e) mês e ano do levantamento topográfico;
- f) referência de nível;
- g) 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;
- h) pontos onde foram realizados os testes de percolação do solo;
- i) viabilidade de abastecimento de água potável, esgotamento sanitário e fornecimento de energia elétrica.

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

Art. 17. Como resultado da CONSULTA DE VIABILIDADE, o órgão competente do Poder Executivo Municipal, em conformidade com as Instituições Legais Federal, Estadual e Municipal existentes, expedirá as DIRETRIZES GERAIS de loteamento, 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 em relação ao uso e ocupação do solo;
- III - as vias de circulação existentes ou previstas que compõem o sistema viário do Município, que devem ser respeitadas pelo loteamento 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 - faixa não edificável, se houver;
- VII - o traçado e as respectivas dimensões do sistema viário principal do loteamento, quando houver interesse do Município ou previsão na Lei do Sistema Viário;



MUNICÍPIO DE CONTENDA

ESTADO DO PARANÁ

VIII - as áreas de preservação ambiental de rios e nascentes, as linhas de alta tensão e telefônicas, as faixas de domínio de rodovias, quando houver;

IX - necessidade de licença prévia ou protocolo de instalação do órgão ambiental estadual;

X - necessidade de licença prévia da Agência de Assuntos Metropolitanos do Paraná;

XI - as obras de infraestruturas que deverão ser executadas pelo interessado e os respectivos prazos para execução.

§1º A reserva legal deverá ser averbada à margem da inscrição de matrícula do imóvel, no registro de imóveis competente, sendo vedada a alteração de sua destinação, nos casos de transmissão, a qualquer título, de desmembramento ou de retificação da área, com as exceções previstas no Código Florestal.

§2º O prazo máximo para o fornecimento das Diretrizes Gerais é de 30 (trinta) dias, contados a partir da data do protocolo de entrega de todos os documentos exigidos pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal.

Art. 18. As Diretrizes Gerais expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de sua expedição, após o que estarão automaticamente prescritas e o processo iniciado arquivado.

SEÇÃO III

DO ANTEPROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 19. Cumpridas as etapas do Capítulo anterior e havendo viabilidade da implantação do loteamento, o interessado apresentará o anteprojeto, de acordo com as diretrizes definidas pelo Município, a ser composto de:

I - Planta de Situação;

II - Anteprojeto de Loteamento;

III - Quadro de áreas;

IV - RRT ou ART do profissional responsável.

§1º Planta de situação da área a ser loteada, na escala 1:10.000 (um por dez mil), em 02 (duas) vias com as seguintes informações:

I - Orientação magnética e verdadeira;

II - Equipamentos públicos e comunitários existentes num raio de 1.000 m (mil metros);

§2º Os desenhos do Anteprojeto de Loteamento, na escala 1:2.000 (um por dois mil), em 02 (duas) vias, com as seguintes informações:

I - orientação magnética e verdadeira;

II - subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numerações;

III - dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais das vias e cotas do projeto;

IV - sistema de vias com respectivas larguras;

V - curvas de nível, atuais e projetadas, na equidistância de 1,00m (um metro);



MUNICÍPIO DE CONTENDA

ESTADO DO PARANÁ

VI - perfis longitudinais na escala 1:2.000 (um por dois mil) e transversais na escala 1:500 (um por quinhentos) de todas as vias de circulação;

VII - indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

VIII - indicação das áreas que perfazem, no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área total loteada e que passarão ao domínio do município, e outras informações, em resumo, sendo:

- a) área total do parcelamento.
- b) área total dos lotes;
- c) área pública: área destinada à circulação; área verde, área destinada a equipamento comunitário, praças e jardins.

§3º As pranchas de desenho devem obedecer a normatização da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

§4º Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto, com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica – ART devidamente recolhida junto ao CREA ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT devidamente recolhida junto ao CAU.

§5º O prazo máximo para estudos e aprovação do anteprojeto, cumpridas todas as exigências do órgão competente do Município pelo interessado, será de 60 (sessenta) dias.

SEÇÃO IV

DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 20. Aprovado o anteprojeto, o interessado apresentará o projeto definitivo, contendo:

I - Planta de situação em escala 1:10.000 (um para dez mil), em 04 (quatro) vias, contendo obrigatoriamente:

- a) Denominação do loteamento;
- b) Memorial descritivo do loteamento, contendo, no mínimo, as seguintes informações:
 - 1. descrição do loteamento contendo suas características;
 - 2. condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas futuras edificações;
 - 3. descrição dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos já existentes e que serão implantados no loteamento e adjacências;
 - 4. memorial descritivo de cada lote, das vias urbanas projetadas e áreas públicas propostas, indicando a área total, as confrontações e os limites descritos.
- c) Levantamento planialtimétrico georreferenciado em UTM - SIRGAS 2000;
- d) A enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências, e dos que serão implantados.



MUNICÍPIO DE CONTENDA ESTADO DO PARANÁ

II - Projeto de Parcelamento do Solo Georreferenciado - apresentado através de desenhos na escala 1:1000 (um para mil), em 2 (duas) vias de cópias em papel e 1 (uma) via de cópia digital em formato editável, 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: escala horizontal 1:1000 (um para mil), escala vertical e transversal 1:100 (um para cem);
- e) 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;
- f) curvas de nível, atuais e projetadas, com equidistância de um metro;
- g) orientação magnética e verdadeira do norte;
- h) mês e ano do levantamento topográfico;
- i) referência de nível;
- j) indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- k) subdivisão das quadras em lotes georreferenciados, com as respectivas numerações, áreas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais;
- l) indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento com as respectivas áreas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais.

III - 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.

§1º Deverão ainda, fazer parte do projeto de loteamento, as seguintes peças gráficas, referentes a obras de infraestrutura exigida, em duas cópias impressas e uma cópia digital, que deverão ser previamente aprovadas pelos órgãos competentes do Executivo Municipal, das Concessionárias e COMUDE:

I - projeto da rede de escoamento das águas pluviais e superficiais, canalização em galerias ou canal aberto, com indicação das obras de sustentação, muros de arrimo, pontilhões e demais obras necessárias à conservação dos novos logradouros, contendo: memorial de cálculo da área de contribuição com tempo de retorno mínimo de 20 anos, método de cálculo adotado,



MUNICÍPIO DE CONTENDA

ESTADO DO PARANÁ

dimensionamento de sarjetas com vazão estimada por trecho, dimensionamento de tubulação com poços de visita a cada 100m (cem metros) no mínimo, memorial de vazões e velocidades, plano de descarga de deflúvio, com indicação do local de lançamento e projeto das obras de sustentação e prevenção dos efeitos deletérios;

II - projeto da rede de abastecimento de água e adequações necessárias para ligação na rede existente;

III - projeto da rede de esgotamento sanitário ou indicação de solução de tratamento individual composto por laudo emitido por órgão oficial e/ou concessionária declarando a inexistência de rede;

IV - projeto de pavimentação das vias, contendo no mínimo: espessura, traço, memorial de cálculo, projeto da base, memorial de dimensionamento da base, projeto da sub-base, memorial de cálculo da sub-base e/ou justificativa de dispensa de utilização;

V - projeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;

VI - projeto de arborização de vias e logradouros públicos, inclusive quando canteiro e sua composição paisagística;

VII - projeto de outras obras de infraestrutura que o município julgue necessária.

§2º As pranchas devem obedecer às características indicadas pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

§3º Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto, com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica – ART devidamente recolhida junto ao CREA ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT devidamente recolhida junto ao CAU.

§4º Deverá ainda apresentar modelo de Contrato de Compra e Venda, em 02 (duas) vias, a ser utilizado de acordo com a Lei Federal 6766/79 e demais cláusulas que especifiquem:

I - o compromisso do loteador quanto à execução das obras de infraestrutura, enumerando-as;

II - o prazo da execução da infraestrutura, constante nesta lei;

III - a condição de que os lotes só poderão receber construções depois de executadas as obras de infraestrutura;

IV - a possibilidade de suspensão do pagamento das prestações pelo comprador, vencido o prazo e não executadas as obras, que passará a depositá-las, em juízo, mensalmente, de acordo com a lei federal;

V - o enquadramento do lote no mapa de uso e ocupação do solo, definindo a zona de uso e os parâmetros urbanísticos incidentes.

§5º Documentos relativos a área em parcelamento a serem anexados ao projeto definitivo:

I - título de propriedade;

II - certidões negativas de tributos municipais.

§6º O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo, após cumpridas pelo interessado todas as exigências do Município, será de 60 (sessenta) dias.



MUNICÍPIO DE CONTENDA

ESTADO DO PARANÁ

SEÇÃO V

DA APROVAÇÃO E REGISTRO DO LOTEAMENTO

Art. 21. Aprovado o projeto de loteamento e deferido o processo, o órgão responsável do Município baixará Decreto de Aprovação de Loteamento e expedirá Alvará de Loteamento.

Parágrafo único. No Decreto de Aprovação de Loteamento deverão constar as condições em que o loteamento é autorizado e as obras a serem realizadas, o prazo de execução, bem como a indicação das áreas que passarão a integrar o domínio do Município no ato do seu Registro.

Art. 22. O loteamento será submetido à fiscalização do Poder Público e dos órgãos competentes quando da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana.

§1º Deverá ser comunicada, por escrito, ao Poder Público e órgãos competentes a data de início de qualquer serviço ou obra de infraestrutura.

§2º Todas as solicitações da fiscalização deverão ser atendidas, dentro do prazo estabelecido, sob pena de embargo da obra ou serviço, sem prejuízo de outras cominações legais cabíveis.

§3º A construção e/ou assentamento de equipamentos que não estiverem em conformidade com o projeto aprovado acarretarão o embargo do loteamento, que poderá ser levantado após a demolição e remoção de tudo que tiver sido executado irregularmente.

§4º O descumprimento das exigências contidas no termo de embargo no prazo prescrito implicará a aplicação de multa e interrupção da obra ou serviço.

§5º Os funcionários investidos na função fiscalizadora ou de aprovação poderão, observadas as formalidades legais, inspecionar bens ou documentos, desde que se relacionem ao projeto e/ou obra fiscalizada.

Art. 23. Qualquer modificação no projeto ou na execução deverá ser submetida à aprovação do Poder Público, a pedido do interessado e acompanhada dos seguintes documentos:

- I - requerimento solicitando a modificação;
- II - memorial descritivo da modificação;
- III - quatro vias de cópias do projeto de modificação.

Art. 24. O responsável técnico pela fiscalização emitirá Relatório de Acompanhamento das Obras e Serviços indicando, no mínimo, sua evolução gradual, a observância dos projetos técnicos, as modificações introduzidas nos Projetos Complementares e a observância das normas de segurança, podendo em qualquer caso, o órgão municipal, solicitar a fiscalização do Corpo de Bombeiros.

Art. 25. O loteador deverá apresentar ao órgão responsável do Município, antes da liberação do Alvará de Loteamento, os projetos de execução previamente aprovados pelos órgãos competentes, sob pena de caducar a aprovação do projeto de loteamento.

Parágrafo único. Nessa etapa serão solicitados orçamento e cronograma físico-financeiro para execução dos projetos mencionados no caput desse artigo.

Art. 26. No ato de recebimento do Alvará de Loteamento e da cópia do projeto aprovado, o interessado assinará um Termo de Compromisso no qual se obrigará a:



MUNICÍPIO DE CONTENDA

ESTADO DO PARANÁ

I - executar as obras de infraestrutura;

II - executar e entregar a área verde (praça pública, área de lazer etc.);

III - executar as obras de consolidação e arrimo para a boa conservação das vias de circulação, pontilhões e bueiros necessários, sempre que as obras mencionadas forem consideradas indispensáveis em vista das condições viárias, de segurança e sanitárias do terreno a arruar;

IV - permitir a fiscalização permanente do órgão responsável do Município durante a execução das obras e serviços;

V - não efetuar venda de lotes antes da apresentação dos projetos definitivos da infraestrutura e da assinatura da caução, a que se refere o 0, para garantia da execução das obras;

VI - não outorgar qualquer escritura de venda de lotes antes de concluídas as obras previstas e de cumpridas as demais obrigações exigidas por esta lei ou assumidas no termo de compromisso.

Parágrafo único. O prazo para a execução das obras e serviços será combinado entre o loteador e o Município, quando da aprovação do projeto de loteamento, não podendo ser, este prazo, superior a 02 (dois) anos.

Art. 27. No Termo de Compromisso deverá constar especificamente as obras, os serviços e o prazo fixado para sua execução e o loteador/ proprietário, se obriga a, no mínimo:

I - transferir, mediante escritura pública de doação, sem qualquer ônus para o Município, a propriedade das Áreas Públicas e a propriedade do conjunto de obras realizadas de arborização, pavimentação das vias, abastecimento de água, drenagem de águas pluviais, iluminação pública, abastecimento de energia elétrica e da rede de esgoto quando exigida;

II - facilitar a fiscalização permanente durante a execução das obras e serviços;

III - executar, no prazo máximo de 2 (dois) anos, em acordo com o Cronograma Físico Financeiro, as obras dos Projetos Complementares;

IV - caucionar, como garantia de execução dos Projetos Complementares, área de terreno cujo valor, a juízo do Poder Executivo Municipal, corresponda, à época da análise do processo o custo de uma vez e meia 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.

Art. 28. Para fins de garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana exigida para o loteamento, antes da sua aprovação, ficará caucionado um percentual da área total do loteamento, cujo valor corresponda a uma vez e meia o custo total dos serviços.

§1º A área objeto da caução deverá situar-se dentro do território do Município.

§2º Não serão aceitas como caução pelo Poder Público as áreas cuja declividade seja igual ou superior a 30% (trinta por cento) e aquelas declaradas de preservação permanente.

§3º O valor da área de caução será calculado, para efeito deste Artigo, pelo preço da área sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado.

§4º O Município poderá liberar proporcionalmente a garantia da execução, à medida em que os serviços e obras forem sendo concluídos.



MUNICÍPIO DE CONTENDA

ESTADO DO PARANÁ

§5º Concluídos todos os serviços e obras de infraestrutura exigidos para o loteamento, o Município liberará as garantias de sua execução.

Art. 29. A caução será instrumentalizada por escritura pública e registrada no Registro Imobiliário competente, no ato do registro do loteamento, cujos emolumentos ficarão a expensas do loteador.

Art. 30. Juntamente com o instrumento de garantia, deverá acompanhar o registro do loteamento o cronograma físico, cujas etapas e prazos, a partir da data de aprovação do loteamento, deverão obedecer à seguinte ordem mínima, no prazo máximo de dois anos:

I - no primeiro ano, deverão ser executados os serviços de limpeza, terraplanagem, demarcação de quadras e áreas públicas, abertura de vias, drenagem de águas pluviais, de acordo com o projeto aprovado, execução das guias e sarjetas;

II - no segundo ano, deverão ser executados todos os serviços correspondentes à pavimentação asfáltica, muretas e passeios, arborização das vias, urbanização das praças, a execução da rede de abastecimento de água potável e da rede compacta de energia elétrica, recolhimento à concessionária do valor dos serviços referentes à iluminação pública, à rede coletora de esgoto sanitário, e aos demais serviços exigidos no ato de aprovação.

Art. 31. Somente após a conclusão da totalidade dos serviços o Poder Público poderá liberar todas as garantias estabelecidas.

Art. 32. O Poder Público fará intervenção no loteamento, nos termos da legislação federal, sempre que constatar paralisação das obras pelo prazo de 120 (cento e vinte) dias corridos.

§1º A título de aplicação do disposto no caput deste artigo, o Poder Público notificará o loteador, dando-lhe o prazo máximo de 30 (trinta) dias para retomar as obras, sob pena de intervenção do próprio Poder Público.

§2º Verificada a paralisação, conforme os termos do caput deste artigo, cumpre ao setor competente atestar, por laudo técnico, o mau desempenho do loteador, solicitando ao superior imediato que sejam dados os encaminhamentos legais visando à intervenção.

§3º Decorridos 180 (cento e oitenta) dias sob intervenção sem que tenha sido constatada a possibilidade de o loteador retomar a plena execução do loteamento, o Poder Público, mediante licitação, concluirá as obras faltantes e executará, na forma da Lei, as garantias obtidas na constituição da caução, não isentando o loteador de responder por gastos a maior realizados.

Art. 33. Após a aprovação do projeto definitivo, o loteador deverá submeter o loteamento ao Registro de Imóveis, apresentando:

I - Título de propriedade do imóvel.

II - Histórico dos Títulos de Propriedade do Imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhados dos respectivos comprovantes.

III - Certidões Negativas:

a) de tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel;

b) de ações reais referentes ao imóvel pelo período de 10 (dez) anos;

c) de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a administração pública.



MUNICÍPIO DE CONTENDA

ESTADO DO PARANÁ

IV - Certidões:

- a) dos cartórios de protestos de títulos, em nome do loteador, pelo período de 10 (dez) anos;
- b) de ações pessoais relativas ao loteador pelo período de 10 (dez) anos;
- c) de ônus reais relativos ao imóvel;
- d) de ações penais contra o loteador, pelo período de 10 (dez) anos.

V - Cópia do ato de aprovação do loteamento.

VI - Cópia do Termo de Compromisso e Cronograma de Execução das obras exigidas.

VII - Exemplar do Modelo de Contrato de Compra e Venda.

VIII - Declaração do cônjuge do requerente de que consente o registro do loteamento.

§1º No ato do registro do projeto de loteamento, o loteador transferirá ao Município, mediante Escritura Pública e sem qualquer ônus ou encargos para este, o domínio das vias de circulação e das demais áreas.

§2º O prazo máximo para que o loteamento seja submetido ao Registro de Imóveis é de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da aprovação do projeto definitivo.

Art. 34. Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos para o loteamento, o loteador ou seu representante legal requererá ao Município, através de requerimento, que seja feita a vistoria, através de seu órgão competente.

§1º O requerimento do interessado deverá ser acompanhado de uma planta retificada do loteamento, que será considerada oficial para todos os efeitos.

§2º Após a vistoria, o órgão responsável do Município expedirá um Laudo de Vistoria e, caso todas as obras estejam de acordo com as exigências municipais, baixará também Decreto de Aprovação de Implantação do Traçado e infraestrutura de Loteamento.

§3º O loteamento poderá ser liberado em etapas, desde que na parcela em questão esteja implantada e em perfeito funcionamento toda a infraestrutura exigida por esta Lei.

Art. 35. Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como a aprovação do Município e deverão ser averbados no Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original.

§1º Em se tratando de simples alteração de perfis, o interessado apresentará novas plantas, de conformidade com o disposto na Lei, para que seja feita a anotação de modificação no Alvará de Loteamento pelo órgão responsável do Município.

§2º Quando houver mudança substancial do Plano, o projeto será examinado no todo ou na parte alterada observando as disposições desta Lei e aquelas constantes do Alvará e baixando-se novo Decreto.

Art. 36. A aprovação do projeto de arruamento, loteamento ou desmembramento não implica em nenhuma responsabilidade do Município, quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação à área arruada, loteada ou desmembrada, nem para quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não



MUNICÍPIO DE CONTENDA ESTADO DO PARANÁ

obedecem aos arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou as disposições legais aplicáveis.

Art. 37. Aprovado o projeto de loteamento ou desmembramento, o interessado deverá submetê-lo ao registro imobiliário no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade do ato, acompanhado dos documentos exigidos pelo órgão competente, de acordo com o expresso na Lei Federal nº 6766/79 e superiores.

Parágrafo único. A comprovação da providência mencionada no caput deste artigo será feita mediante certidão do cartório de registro de imóveis, a qual deverá ser entregue ao Poder Público Municipal pelo requerente.

Art. 38. 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 e a liberação da caução.

Art. 39. Mediante laudo de vistoria favorável, elaborado pelo responsável técnico pela fiscalização, e atestado de pleno funcionamento das redes e serviços, fornecidos pelos órgãos concessionários de serviços e órgãos públicos responsáveis pela política de meio ambiente, o Executivo Municipal publicará o decreto de recebimento do loteamento 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 Não caberá, ao Município, qualquer responsabilidade quanto a eventuais divergências referentes a erros de execução, dimensões de quadras ou lotes, quanto a direito de terceiros em relação à área parcelada, nem para quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedeçam aos arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou as disposições legais aplicáveis.

Art. 40. Esgotados os prazos dispostos no 0 do 0 desta lei, caso não tenham sido realizadas as obras e serviços exigidos para o loteamento, o Município procederá com as seguintes disposições:

I - promoverá a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio os lotes caucionados, que se constituirão em bem público do Município;

II - poderá executar as obras que restarem e/ou poderá solicitar convênios e parceiros para o término das obras, cobrando do loteador, por meio de processo administrativo ou judicial, os custos acrescidos de 15% (quinze por cento) a título de administração;

III - aplicará multa e demais sanções administrativas cabíveis.

Art. 41. Os responsáveis por parcelamentos não aprovados pelo Município, ainda que implantados ou em fase de implantação, deverão procurar o Município para regularizar os referidos parcelamentos, adequando-os às exigências desta Lei.

Art. 42. Após a conclusão das obras de infraestrutura urbana determinadas no ato de aprovação do loteamento, o Poder Público procederá, mediante decreto, à aceitação definitiva do empreendimento, oficializando as vias e os respectivos zoneamentos.



MUNICÍPIO DE CONTENDA

ESTADO DO PARANÁ

Art. 43. A aceitação do loteamento poderá, a critério do Poder Público, ser feita em etapas, desde que em cada uma destas a totalidade das obras esteja concluída.

Art. 44. Para efeito desta Lei, após 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data do registro do loteamento, o Poder Público procederá à individualização do Imposto Predial e Territorial Urbano com base na certidão do Cartório de Registro de Imóveis, devendo ser lançadas as demais taxas de serviços públicos.

Art. 45. Para obtenção da aceitação do loteamento, o loteador, mediante requerimento próprio, deverá solicitar ao Poder Público que seja realizada a vistoria final, juntando os seguintes documentos:

- I - escritura pública de transferência da rede de abastecimento de água potável e da
- II - rede de esgotos sanitários, devidamente registrada no Cartório de Títulos e Documentos;
- III - laudo técnico de aceitação da pavimentação asfáltica emitido pelo órgão técnico responsável pela fiscalização do serviço;
- IV - comprovante de registro do loteamento;
- V - carta de aceitação da rede de energia elétrica e do sistema de iluminação pública, emitida pela concessionária deste serviço público ou documento equivalente;
- VI - certidão declaratória de atendimento às exigências dos órgãos ambientais;
- VII - demais documentos exigíveis por decorrência de obras e serviços especiais.

Art. 46. Constatada a regularidade da documentação e das obras pela vistoria final, o Poder Público, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, publicará o decreto de aceitação.

CAPÍTULO II

DOS LOTEAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 47. Quando o loteamento se destinar a programas habitacionais com características sociais e vinculados com entidades públicas, de iniciativa municipal, de entidade ou associação privada, mediante parceria ou participação de entidade financiadora, e que tratem da questão habitacional, tanto em conjuntos habitacionais como em unidades isoladas, serão permitidos na ZEIS1 – Zona Especial de Interesse Social 1 e serão aplicados os parâmetros definidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo e Lei do Sistema Viário.

Art. 48. Na ocasião da expedição das DIRETRIZES GERAIS, resultante da Consulta de Viabilidade, o Município poderá flexibilizar, buscando exclusivamente a viabilização do loteamento de interesse social, o percentual da área total que deverá ser doado ao Município.

CAPÍTULO III

DOS PROJETOS DE DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO

Art. 49. Para obter a aprovação de projetos de parcelamento do solo urbano nas formas de desmembramento e de projetos de anexação do solo urbano, o interessado apresentará o pedido mediante requerimento, ao Poder Público, acompanhado dos seguintes documentos:

- I - Título de Propriedade;
- II - Certidão Negativa Débitos Municipais;



MUNICÍPIO DE CONTENDA

ESTADO DO PARANÁ

III - Consulta de Viabilidade expedida pelo Poder Público;

IV - ART do CREA, RRT do CAU ou TRT do CFT do profissional, dentro dos limites de atribuição de cada profissional;

V - planta do imóvel a ser desmembrado ou remembrado, em 4 (quatro) vias na escala 1:500 (um por quinhentos), devidamente assinadas pelo interessado e pelo responsável técnico, contendo as seguintes indicações:

- a) situação do imóvel, com indicação precisa dos lotes e confrontantes;
- b) indicação das edificações existentes;
- c) indicação das vias existentes e loteamento próximo;
- d) rumos e distâncias das divisas;
- e) tipo de uso predominante no local;
- f) área anterior e área resultante;
- g) denominação anterior e denominação atual;
- h) indicação de qual zoneamento pertence;
- i) divisão ou agrupamento de lotes pretendidos, com as respectivas áreas;
- j) dimensões lineares e angulares;
- k) perfis do terreno;
- l) indicação da localização em relação aos vizinhos e do sítio urbano mais próximo quando tratar-se de desmembramento.

§1º As pranchas de desenho devem obedecer a normatização definida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

§2º Os projetos de desmembramento e remembramento deverão ser apresentados sobre planta de levantamento topográfico planialtimétrico e cadastral, com o transporte de coordenadas, a partir dos marcos existentes das redes primária ou secundária, em SIRGAS 2000 no sistema de coordenadas UTM.

Art. 50. Os projetos de Desmembramento e Remembramento deverão seguir também as determinações da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo único. Nenhum lote resultante poderá ter dimensões mínimas inferiores às estabelecidas na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 51. O Poder Público terá o prazo de 30 (trinta) dias para expedir o ato de aprovação, desde que comprovada a exatidão do projeto apresentado e da documentação, descontados os dias gastos para complemento de informação externas ou correção de dados.

§1º Após examinada e aprovada a documentação, será concedida Licença de Desmembramento e Remembramento para averbação no Registro de Imóveis.

§2º Somente após averbação dos novos lotes no Registro de Imóveis, o Município poderá conceder licença para construção ou edificação.



MUNICÍPIO DE CONTENDA

ESTADO DO PARANÁ

CAPÍTULO IV

DOS CONDOMÍNIOS DE LOTES OU LOTEAMENTO FECHADO

Art. 52. Aplicam-se ao condomínio de lotes os requisitos e procedimentos prescritos no capítulo I desta lei, os parâmetros urbanísticos definidos na Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano o disposto no Código de Obras e na Lei do Sistema Viário do Município.

Art. 53. Para fins de parcelamento urbano, considera-se condomínio de lotes a divisão do lote em mais de duas unidades autônomas em regime condominial, indivisíveis e inseparáveis, não sendo permitido o remembramento, composta por partes de propriedade exclusiva e partes de propriedade comum dos condôminos.

§1º A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma ou a outros critérios indicados no ato de instituição do condomínio.

§2º A implantação de toda a infraestrutura do condomínio ficará a cargo do empreendedor.

Art. 54. Os condomínios de lotes somente poderão ser implantados quando:

I - O perímetro de fechamento dos condomínios não interromper o prolongamento das vias públicas e das diretrizes viárias previstas em lei;

II - O imóvel possuir testada para a via pública servido de infraestrutura.

Art. 55. A propriedade das vias de circulação interna e das instalações de uso coletivo não passará ao Município, permanecendo como propriedade dos condôminos e ficando sob sua responsabilidade a conservação e manutenção das mesmas.

Parágrafo único. As dimensões das vias internas dos condomínios devem obedecer ao disposto na Lei do Sistema Viário de Contenda.

Art. 56. A infraestrutura básica mínima a ser executada será a mesma exigida para os Loteamentos.

Art. 57. Os condomínios que resultem em mais de 10 (dez) lotes deverão transferir para o Município 10% (dez por cento) da área total do empreendimento.

§1º A área pública resultante do estabelecido no caput deste artigo poderá ser utilizada, a critério do Município, para uso institucional ou para áreas livres de uso público.

§2º A área de que trata o caput deste artigo deverá ser externa ao condomínio, com pelo menos uma face voltada à via pública.

Parágrafo único. As construções das unidades autônomas de uso privativo serão objeto de aprovação à parte, conforme Código de Obras e Edificações.

Art. 58. Não serão permitidos loteamentos fechados com mais de 200 (duzentos) lotes.

TÍTULO III

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 59. A regularização fundiária no município seguirá o que foi regulamentado no Município de Contenda no Decreto nº 353, de 7 de julho de 2021, em conformidade com a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.



MUNICÍPIO DE CONTENDA

ESTADO DO PARANÁ

Art. 60. A condução dos procedimentos administrativos relativos à regularização fundiária no Município será realizada pela Comissão de Regularização Fundiária, do Município de Contenda, instituída pelo Decreto nº 353/2021.

Art. 61. Quando a regularização fundiária tratar de imóvel sujeito a regime de condomínio geral, a ser dividido em lotes com indicação, na matrícula, da área deferida a cada condômino, o Município poderá indicar, de forma individual ou coletiva, as unidades imobiliárias correspondentes às frações ideais registradas, sob sua exclusiva responsabilidade, para a especialização das áreas registradas em comum.

§1º Na hipótese de a informação prevista no caput deste artigo não constar do projeto de regularização fundiária aprovado pelo Município, as novas matrículas das unidades imobiliárias serão abertas mediante requerimento de especialização formulado pelos legitimados de que trata esta Lei, dispensada a outorga de escritura pública para indicação da quadra e do lote.

§2º Para a especialização de fração ideal na modalidade Reurb, o beneficiário utilizará o Termo de Especialização de Fração Ideal, constante no Anexo I desta Lei.

Art. 62 Para fins da Reurb-S, o Município poderá, a critério da Comissão de Regularização Fundiária, dispensar algumas das exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edílios.

Art. 63. As áreas de preservação permanente poderão ser diminuídas, a critério da Comissão de Regularização Fundiária e sem prejuízo do disposto no Decreto nº 353/2021, respeitando as dimensões mínimas de:

I - 15 m (quinze metros) contados a partir da margem do curso água em casos de Reurb-E;

II - 5 m (cinco metros) contados a partir da margem do curso água em casos de Reurb-S.

Art. 64. Serão elegíveis para regularização fundiária, as construções anteriores à 22 de dezembro de 2016, conforme especificação da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

TÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

CAPÍTULO I

DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

Art. 65. A infração a qualquer dispositivo desta Lei acarretará, sem prejuízo das medidas de natureza civil previstas na Lei Federal n.º 6.766/79, a aplicação das seguintes sanções:

I - embargo, que determina a paralisação imediata de uma obra de parcelamento;

II - interdição, que determina a proibição do uso e da ocupação de parte ou da totalidade da área objeto do parcelamento, quando for constatada a irreversibilidade iminente da ocupação;

III - multa, na forma de penalidade pecuniária, graduável de acordo com a gravidade da infração;

IV - simples advertência, quando a infração for de pequena gravidade e puder ser corrigida de imediato.



MUNICÍPIO DE CONTENDA

ESTADO DO PARANÁ

Art. 66. O embargo, a intervenção ou a interdição serão comunicados ao interessado mediante notificação oficial do Poder Público.

Art. 67. A aplicação e o pagamento da multa não eximem o infrator da intervenção da interdição ou da cassação do alvará de licença para parcelamento.

Art. 68. Toda ação que contrarie a disposição desta Lei é considerada crime contra a Administração Pública, conforme Art. 50 da Lei Federal nº 6.766/79 e sua alteração, sujeito à reclusão, cassação do alvará, embargo administrativo da obra e a aplicação de multa da seguinte forma:

I - de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) salários mínimos vigente, em caso de o loteador:

a) dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes;

b) dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença;

c) fazer ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.

d) registrar loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes;

e) registrar o compromisso de compra e venda, a cessão da promessa de cessão de direito ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não aprovado.

II - de 10 (dez) a 100 (cem) salários mínimos vigente, em caso de o loteador:

a) venda, promessa de venda, reserva de lote ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lote em loteamento ou desmembramento não registrado no Registro de Imóveis competente;

b) inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave.

§1º O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais cominações legais, nem sana a infração, ficando o infrator na obrigação de legalizar as obras de acordo com as disposições vigentes.

§2º A reincidência específica da infração acarretará ao responsável pela obra, multa no valor do dobro da inicial, além da suspensão de sua licença para o exercício de suas atividades de construir no Município pelo prazo de dois anos.

Art. 69. Se, após a publicação desta Lei, o Município obter conhecimento da existência de arruamento, loteamento ou desmembramento de terreno, construído sem autorização municipal, o responsável pela irregularidade será notificado pelo Município para o pagamento da multa e terá o prazo de 90 (noventa) dias para regularizar a situação do imóvel, ficando proibida a continuação dos trabalhos.

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



MUNICÍPIO DE CONTENDA

ESTADO DO PARANÁ

Art. 70. A reincidência específica da infração acarretará ao proprietário, multa em dobro do valor da inicial, além da suspensão de sua licença para o exercício do parcelamento ou remembramento do solo.

Art. 71. São passíveis de punição a bem do serviço público, conforme legislação específica em vigor, os servidores do Município que, direta ou indiretamente, fraudando o espírito da presente Lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidas licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

CAPÍTULO II

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 72. Os parcelamentos aprovados pelo Município em data anterior a vigência desta Lei ficam isentos das exigências aqui previstas, ficando sujeitos às leis vigentes na data de sua aprovação.

Art. 73. O Município não se responsabilizará pelas diferenças que se verificarem nos lotes e quarteirões indicados no projeto aprovado.

Art. 74. Na área rural não será permitido o parcelamento do solo que resultar em áreas inferiores ao módulo rural.

Art. 75. É parte integrante desta Lei o Anexo I – Termo de Especialização de Fração Ideal.

Art. 76. Esta Lei entra em vigor 30 (trinta) dias após sua publicação.

Art. 77. Fica revogada a Lei Complementar n.º 05, de 22 de abril de 2010, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e a Regularização Fundiária.

Prefeitura Municipal de Contenda, 13 de março de 2024.

ANTONIO ADAMIR DIGNER
Prefeito Municipal



MUNICÍPIO DE CONTENDA ESTADO DO PARANÁ

ANEXO I – TERMO DE ESPECIALIZAÇÃO DE FRAÇÃO IDEAL

TERMO DE ESPECIALIZAÇÃO DE FRAÇÃO IDEAL

Procedimento nº / 20...

Matrícula/transcrição originária:

1. BENEFICIÁRIO(A): [NOME COMPLETO (preferencialmente a mulher)], [nacionalidade], [profissão], [filiação], [RG e órgão expedidor], [CPF], [estado civil], [data do casamento], [regime do casamento], [nome do cônjuge], [nacionalidade], [profissão], [filiação], [RG e órgão expedidor], [CPF], residentes e domiciliados em [endereço completo com CEP].

IMÓVEL:

LOTE – QUADRA situado no Município de Contenda, localizado na Rua, com as seguintes medidas e confrontações: [descrição georreferenciada], cadastrado no Município sob o nº, tendo como registro anterior: da Matrícula no cartório de imóveis

Atribui-se ao imóvel o valor de R\$

Contenda, de de

[Prefeito ou Secretário Municipal]