



# Prefeitura do Município de Mandaguçu

ESTADO DO PARANÁ

Paço Municipal "Hiro Vieira"

Rua Bernardino Bogo, 175 Caixa Postal 81

PABX/FAX (44) 3245-1122 - CNPJ 76.285.329/0001-08

E-mail: pmmanda@iw-net.com.br

## **LEI Nº. 1590/2007**

**Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos e dá outras providências.**

Faço saber que a Câmara Municipal de Mandaguçu, Estado do Paraná, aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

### **CAPITULO I DAS CONDIÇÕES GERAIS E DEFINIÇÕES**

**Art. 1º** Esta lei tem por finalidade disciplinar o parcelamento do solo municipal para fins urbanos, visando assegurar o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade.

**Art. 2º** Considera-se parcelamento do solo para fins urbanos a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, através de loteamento ou desmembramento.

**Art. 3º** Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos quando o imóvel localizar-se na zona urbana do município, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal.

**Art. 4º** Não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos:

- I - em terrenos alagadiços e sujeitos à inundação;
- II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública;
- III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (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 ambiental, assim definidas na lei de zoneamento do uso e ocupação do solo urbano;
- VI - em áreas de riscos, assim definidas em lei municipal;
- VII - nas proximidades de nascentes, águas correntes e dormentes sejam qual for a sua situação topográfica;
- VIII - em terrenos situados em fundos de vales, essenciais para o escoamento natural das águas;
- IX - em faixa de quinze metros para cada lado das faixas de domínio ou segurança de redes de alta tensão, ferrovias, rodovias e dutos, salvo maiores exigências dos órgãos municipais, estaduais e federais competentes;
- X - nos terrenos destinados a obras de controle de erosão;
- XI - em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias adequadas à vida humana.

**Art. 5º** Todos os projetos de parcelamento do solo deverão observar o contido nesta lei, nas legislações federal e estadual pertinentes, no plano diretor e na legislação municipal complementar.



# Prefeitura do Município de Mandaguáçu

ESTADO DO PARANÁ

Paço Municipal "Hiro Vieira"

Rua Bernardino Bogo, 175 Caixa Postal 81

PABX/FAX (44) 3245-1122 - CNPJ 76.285.329/0001-08

E-mail: pmmanda@iw-net.com.br

**Art. 6º** O disposto na presente lei obriga, não só os loteamentos, desmembramentos, desdobros e unificações realizados para a venda ou melhor aproveitamento do imóvel, como também os efetivados em inventários, por decisão amigável ou judicial, para a extinção de comunhão de bens ou a qualquer outro título.

**Art. 7º** Para fins desta lei, são adotadas as seguintes definições:

- I - ABNT, a Associação Brasileira de Normas Técnicas;
- II - ÁREA OU ZONA URBANA, a área de terra contida dentro do perímetro urbano, definido em lei Específica complementar ao Plano Diretor de Desenvolvimento e Expansão Urbana;
- III - ZONA DE EXPANSÃO URBANA, a área de terra contida dentro do perímetro urbano e não parcelada para fins urbanos;
- IV - ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA, a área de terra delimitada na Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano e destinado para fins urbanos específicos;
- V - ÁREAS PÚBLICAS, as áreas de terras a serem doadas ao Município para fins de uso público em atividades culturais, cívica, esportivas, de saúde, educação, administração, recreação, praças e jardins;
- VI - ÁREA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL, a área de terra a ser doada ao Município a fim de proteger o meio ambiente natural, compreendendo, entre outras, a critério do Poder Executivo Municipal, os fundos de vales e as reservas florestais;
- VII - ÁREA DE LAZER, a área a ser doada ao Município destinada às praças, parques, jardins e outros espaços destinados à recreação da população;
- VIII - ARRUAMENTO, a abertura de qualquer via ou logradouro destinado à utilização pública para circulação de pedestres ou veículos;
- IX - ÁREA NON AEDIFICANDI, a área de terra onde é vedada a edificação de qualquer natureza;
- X - CREA, o Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia;
- XI - DESMEMBRAMENTO, a subdivisão de gleba em diversos lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.
- XII - DESDOBRO, a subdivisão de um imóvel em dois, destinados à edificação ou unificação, com aproveitamento do sistema viário existente.
- XIII - EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS, os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, esportes e lazer;
- XIV - EQUIPAMENTOS URBANOS, 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;
- XV - GLEBA, a área de terra que não foi ainda objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;
- XVI - LOTE, a área de terra resultante de parcelamento do solo para fins urbanos;
- XVII - LOTEAMENTO, a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;
- XVIII - LOTEAMENTO FECHADO, a subdivisão de gleba em lotes destinados a 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;



# Prefeitura do Município de Mandaguáçu

ESTADO DO PARANÁ

Paço Municipal "Hiro Vieira"

Rua Bernardino Bogo, 175 Caixa Postal 81

PABX/FAX (44) 3245-1122 - CNPJ 76.285.329/0001-08

E-mail: pmmanda@iw-net.com.br

XIX - PERÍMETRO URBANO, a linha de contorno que define a área ou a zona urbana, de expansão urbana e de urbanização específica;

XX - PLANO DE LOTEAMENTO, o conjunto de documentos e projetos que indicam a forma pela qual será realizado o parcelamento do solo por loteamento;

XXI - QUADRA, a área de terras subdividida em lotes, resultante do traçado do arruamento;

XXII - REFERÊNCIA DE NÍVEL, a cota de altitude tomada como oficial pelo Município;

XXIII - UNIFICAÇÃO, a fusão de glebas ou lotes urbanos com aproveitamento do sistema viário existente.

## **CAPÍTULO II DO LOTEAMENTO SEÇÃO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 8º** Os loteamentos deverão atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:

I - as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, a espaços livres de uso público, bem como de preservação ambiental, quanto houver, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem.

II - os lotes terão área mínima de 125 (cento e vinte e cinco) metros quadrados e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando a legislação federal ou estadual determinar maiores exigências, ou quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

III - 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 a topografia do local;

IV - deverá ser executada via marginal de 15 (quinze metros) de largura, limitando-se faixa de preservação de nascentes, fundos de vales, córregos, ao longo das faixas de segurança das linhas de transmissão de energia e das faixas de domínio das rodovias;

V - ao longo dos rios ou de qualquer curso de água desde o seu nível mais alto será obrigatória a reserva de área de preservação permanente, cuja largura mínima será de:

a) 30 (trinta) metros para os cursos de água de menos de 10 (dez) metros de largura;

b) 50 (cinquenta) metros para os cursos de água que tenham de 10 (dez) a 50 (cinquenta) metros de largura;

c) 100 (cem) metros para os cursos de água que tenham de 50 (cinquenta) a 200 (duzentos) metros de largura;

d) 200 (duzentos) metros para os cursos de água que tenham de 200 (duzentos) a 600 (seiscentos) metros de largura;

e) 500 (quinhentos) metros para os cursos de água que tenham largura superior a 600 (seiscentos) metros;

f) nas nascentes, ainda que intermitentes e nos chamados olhos de água, qualquer que seja a sua situação topográfica, num raio mínimo de 50 (cinquenta) metros de largura;

VI - os cursos de água não poderão ser modificados ou canalizados sem o consentimento dos órgãos competentes do Município e do Estado;

VII - todos os loteamentos deverão ser dotados, no mínimo, de guias e sarjetas, rede de galerias de águas pluviais e obras complementares necessárias à contenção da erosão,



# Prefeitura do Município de Mandaguçu

ESTADO DO PARANÁ

Paço Municipal "Hiro Vieira"

Rua Bernardino Bogo, 175 Caixa Postal 81

PABX/FAX (44) 3245-1122 - CNPJ 76.285.329/0001-08

E-mail: pmmanda@iw-net.com.br

pavimentação das vias, rede de abastecimento de água atendendo os dois lados da via, de fornecimento de energia elétrica e de iluminação pública, arborização de vias e a marcação das quadras e lotes;

VIII - a infra-estrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZHIS) consistirá, no mínimo, de vias de circulação, escoamento das águas pluviais, rede para o abastecimento de água potável, rede de energia elétrica e iluminação pública e soluções para o esgotamento sanitário.

IX - o comprimento da quadra não poderá ser superior a 150 (cento e cinquenta) metros;

X - em loteamentos destinados ao uso industrial, cujos lotes tiverem área superior a 15 000m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados), a metragem da quadra poderá ser reduzida, a critério da Prefeitura Municipal;

XI - as áreas verdes deverão ser preferencialmente constituídas por vegetação nativa, não sendo consideradas como tal as áreas verdes, jardins localizados nos passeios, alinhamento de lotes, rótulas viárias ou similares;

XII - a localização das áreas verdes, institucionais e equipamentos públicos será determinada pelo Município na expedição das diretrizes urbanísticas, levando-se em consideração a distribuição equilibrada das áreas públicas pela cidade.

## SEÇÃO II

### DAS DIRETRIZES GERAIS PARA O LOTEAMENTO

**Art. 9º** Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar do Município, que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres, das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, bem como de preservação ambiental, quando houver, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel, contendo, pelo menos:

I - título de propriedade do imóvel;

II - certidões negativas da Fazenda Federal e Municipal, relativas ao imóvel;

III - certidão de ônus reais relativos ao imóvel;

IV - certidão negativa de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;

V - sondagem e percolação de solo, apontando o nível do lençol freático;

VI - cópia da planilha de cálculo analítico do levantamento topográfico do imóvel;

VII - esquema preliminar do loteamento pretendido, indicando as vias de circulação, quadras e áreas públicas;

VIII - planta 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, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

a) divisas do imóvel, perfeitamente definidas e traçadas;

b) localização dos cursos de 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, mês e ano do levantamento topográfico;

e) referência de nível;



# Prefeitura do Município de Mandaguçu

ESTADO DO PARANÁ

Paço Municipal "Hiro Vieira"

Rua Bernardino Bogo, 175 Caixa Postal 81

PABX/FAX (44) 3245-1122 - CNPJ 76.285.329/0001-08

E-mail: pmmanda@iw-net.com.br

f) arruamento contíguo a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

g) pontos onde foram realizados os testes de percolação do solo;

h) desenhos de acordo com as normas da ABNT.

IX - outras informações que possam interessar ao 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. 10.** 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 da cidade e 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 - áreas "*non aedificandi*", se houver;

VII - o traçado e as respectivas dimensões do sistema viário principal do loteamento;

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

IX - licença prévia ou protocolo de instalação do IAP;

X - as obras de infra-estruturas 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 de todos os documentos exigidos pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal.

**Art. 11.** As diretrizes gerais vigorarão pelo prazo máximo de 180 (dias), a contar do dia de sua expedição, após o que estarão automaticamente prescritas e o processo iniciado arquivado.

## SEÇÃO III DO PROJETO DE LOTEAMENTO

**Art. 12.** Expedidas as diretrizes gerais, o proprietário do imóvel, caso pretenda dar prosseguimento ao loteamento, deverá apresentar requerimento junto ao órgão competente do Município, solicitando análise do projeto de loteamento para a gleba, anexando para esse fim:

I - **PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO**, apresentado através de desenhos na escala um por mil (1:1000), em duas vias de cópias em papel, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

a) divisas do imóvel, perfeitamente definidas e traçadas;



# Prefeitura do Município de Mandaguáçu

ESTADO DO PARANÁ

Paço Municipal "Hiro Vieira"

Rua Bernardino Bogo, 175 Caixa Postal 81

PABX/FAX (44) 3245-1122 - CNPJ 76.285.329/0001-08

E-mail: pmmanda@iw-net.com.br

- 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: Longitudinal - escala horizontal 1:1000 (um por mil) e escala vertical 1:100 (um por cem), transversal - escala 1:100 (um por cem).
- e) localização dos cursos de água, lagoas e represas, canalizações especiais existentes e projetadas, áreas sujeitas às 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, mês e ano do levantamento topográfico;
- h) referência de nível;
- i) indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- j) subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas numerações, áreas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais;
- k) 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.

**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 para implantação de equipamentos comunitários;
- e) área total de praças e jardins.

**III - PROJETOS COMPLEMENTARES**, apresentados em duas cópias impressas em papel, contendo, no mínimo, os seguintes elementos:

- a) projeto de pavimentação asfáltica das 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;
- g) carta de consulta prévia de viabilidade técnica de atendimento do loteamento, fornecida pelas concessionárias de energia elétrica e de abastecimento de água potável e coleta de esgotos sanitários.

**IV - MEMORIAL DESCRITIVO DO LOTEAMENTO**, em duas vias impressas em papel, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

- a) descrição do loteamento contendo suas características;
- b) condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas futuras edificações;
- c) descrição dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos já existentes e que serão implantados no loteamento e adjacências;



# Prefeitura do Município de Mandaguáçu

ESTADO DO PARANÁ

Paço Municipal "Hiro Vieira"

Rua Bernardino Bogo, 175 Caixa Postal 81

PABX/FAX (44) 3245-1122 - CNPJ 76.285.329/0001-08

E-mail: pmmanda@iw-net.com.br

d) memorial descritivo de cada lote, das vias urbanas projetadas e áreas públicas propostas, indicando a área total, as confrontações e os limites descritos em relação ao Norte verdadeiro.

**V - MODELO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA**, especificando, entre outras, as seguintes condições:

a) o compromisso do loteador quanto à execução do plano de loteamento, 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, pavimentação asfáltica, drenagem e rede de esgoto quando exigida;

c) a possibilidade de suspensão, pelo adquirente, do pagamento das prestações uma vez não executadas as obras previstas no plano de loteamento;

d) o uso do solo previsto para o lote, segundo previsto na Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano.

**Parágrafo único.** Todos os projetos, memoriais de cálculo e especificações técnicas para realização dos projetos complementares e do projeto de parcelamento do solo, deverão obedecer às normas da ABNT e dos órgãos competentes de aprovação e estarem assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, devendo esse último indicar o número de sua Carteira do CREA.

## SEÇÃO IV

### DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO

**Art. 13.** Recebidos todos os elementos do projeto loteamento, ouvidas as autoridades competentes, o Poder Executivo Municipal, no prazo de até 90 (noventa) dias, procederá ao exame das peças apresentadas, manifestando sua avaliação técnica.

§ 1º Havendo incorreções nos projetos técnicos apresentados, o responsável técnico e o proprietário do loteamento serão notificados a promoverem 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. 14.** Uma vez considerado em acordo com as normas dos órgãos competentes, o Poder Executivo Municipal publicará, em jornal com circulação local e regional, as condições em que o plano de loteamento pretende ser efetuado.

**Art. 15.** Decorridos 15 dias da publicação a que se refere o artigo anterior e estando o plano de loteamento em acordo com as exigências técnicas e legais, o loteador será notificado a apresentar 03 cópias em papel e uma em mídia digital do referido plano e a Anotação de Responsabilidade Técnica dos profissionais responsáveis pelo projeto de loteamento e projetos complementares e a licença prévia de instalação do IAP.

**Art. 16.** 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 públicas e do conjunto de obras realizadas de arborização,



# Prefeitura do Município de Mandaguáçu

ESTADO DO PARANÁ

Paço Municipal "Hiro Vieira"

Rua Bernardino Bogo, 175 Caixa Postal 81

PABX/FAX (44) 3245-1122 - CNPJ 76.285.329/0001-08

E-mail: pmmanda@iw-net.com.br

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 dois anos, em acordo com o Cronograma Físico-financeiro, os projetos complementares;

IV - caucionar, como garantia de execução dos projetos complementares, uma área de terreno cujo valor, 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 Chefe do Poder Executivo Municipal, sob a análise do Conselho de Desenvolvimento Municipal.

§ 2º A área objeto da caução deverá situar-se dentro do território do Município.

**Art. 17.** Assinado o termo de compromisso, será aprovado o projeto de loteamento, com a publicação do decreto de aprovação, expedição do respectivo alvará e publicação do 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 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 emitirá, mensalmente, um 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.

**Art. 18.** 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. 19.** 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 haja a 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. 20.** Findo o prazo estipulado no cronograma físico-financeiro para a realização das obras e serviços, caso as mesmas não tenham sido executadas, o Poder





# Prefeitura do Município de Mandaguáçu

ESTADO DO PARANÁ

Paço Municipal "Hiro Vieira"

Rua Bernardino Bogo, 175 Caixa Postal 81

PABX/FAX (44) 3245-1122 - CNPJ 76.285.329/0001-08

E-mail: pmmanda@iw-net.com.br

Executivo Municipal executará os serviços, promovendo a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio as áreas caucionadas correspondentes.

## SEÇÃO V DO LOTEAMENTO FECHADO

**Art. 21.** Aplicam-se aos loteamentos fechados os requisitos e procedimentos prescritos no capítulo I, II, V e VI desta lei, os índices urbanísticos definidos na Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano e o disposto no Código de Obras e na Lei do Sistema Viário do Município.

**Art. 22.** O Município poderá limitar a área contínua total do loteamento fechado com a finalidade de preservar o sistema viário.

**Art. 23.** As áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, a espaços livres de uso público, bem como de preservação ambiental, quanto houver, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem.

**Parágrafo único.** A totalidade da área destinada à preservação ambiental e 50% (cinquenta por cento) da área de equipamento comunitário deverão localizar-se externamente à área fechada do loteamento e com frente para via pública.

**Art. 24.** A implantação do loteamento fechado não poderá interromper o prolongamento das vias públicas, em especial aquelas classificadas na lei do sistema viário como as rodovias, arteriais, coletoras, vias verdes, linhas de alta tensão e estradas municipais.

§ 1º O loteamento fechado deverá ser contornado, em todo o seu perímetro, por via pública.

§ 2º O loteamento fechado deverá ter o acesso principal, preferencialmente para via de hierarquia mínima de coletora.

§ 3º As vias internas ao loteamento fechado deverão atender passeios de ambos os lados com dimensão mínima 3 (três) metros;

§ 4º A seção da via carroçável interna ao loteamento deverá atender às medidas mínimas definidas pela lei do sistema viário.

**Art. 25.** O loteamento fechado deverá possuir, no máximo, dois controles de acesso de não-moradores através de guarita de segurança com área mínima de 30 (trinta) metros quadrados.

**Art. 26.** As áreas públicas 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 destinada à preservação ambiental e implantação de equipamento comunitário situada fora da área fechada do loteamento não poderá, a qualquer pretexto, ser objeto de concessão de direito real de uso.



# Prefeitura do Município de Mandaguáçu

ESTADO DO PARANÁ

Paço Municipal "Hiro Vieira"

Rua Bernardino Bogo, 175 Caixa Postal 81

PABX/FAX (44) 3245-1122 - CNPJ 76.285.329/0001-08

E-mail: pmmanda@iw-net.com.br

**Art. 27.** O 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, depositados em local próprio junto à portaria do loteamento;
- IV - prevenção de sinistros;
- V - iluminação de vias pública;
- VI - drenagem de águas pluviais.

**Art. 28.** 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 determinará 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. 29.** Todo loteamento fechado deverá ser circundado por cerca ou muro de alvenaria, com altura máxima de 3,0 (três) metros.

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

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

**Art. 30.** As obras, serviços e reparos das áreas públicas situadas dentro do perímetro do loteamento fechado somente poderão ocorrer mediante prévia aprovação e fiscalização de um profissional habilitado indicado pelo Poder Executivo Municipal.

## SEÇÃO VI DO LOTEAMENTO EM ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA

**Art. 31.** O loteamento destinado à urbanização específica, em condomínio ou não, fechado ou aberto, só será aprovado quando atender ao disposto nos capítulos I, II, V e VI desta lei.



# Prefeitura do Município de Mandaguáçu

ESTADO DO PARANÁ

Paço Municipal "Hiro Vieira"

Rua Bernardino Bogo, 175 Caixa Postal 81

PABX/FAX (44) 3245-1122 - CNPJ 76.285.329/0001-08

E-mail: pmmanda@iw-net.com.br

**Art. 32.** Os lotes resultantes de loteamento em zona de urbanização específica não poderão ser subdivididos.

**Parágrafo único.** O instrumento de concessão de uso ou a escritura de propriedade deverão constar, em destaque, cláusula da impossibilidade de desmembramento dos lotes previstos no *caput* deste artigo.

## CAPITULO III DO DESMEMBRAMENTO E DO DESDOBRO SEÇÃO I DO DESMEMBRAMENTO

**Art. 33.** O desmembramento só poderá ser aprovado quando:

- I - os lotes desmembrados tiverem as dimensões mínimas para a respectiva zona;
- II - a parte remanescente da gleba ou lote, ainda que edificado, compreender uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões e áreas mínimas previstas em lei.

§ 1º Excetuam-se os lotes ou glebas com dimensões e áreas inferiores ao previsto no *caput* deste artigo quando as partes resultantes sejam, em ato contínuo, objeto de unificação ao lote vizinho;

§ 2º Em casos de terrenos edificados anterior à data de publicação desta lei, o desmembramento somente poderá ser aprovado quando observar, cumulativamente, os seguintes requisitos:

- I - as partes resultantes da subdivisão da edificação constituir em construções independentes umas das outras, observados os requisitos do Código de Obras;
- II - cada um dos lotes resultantes do desmembramento tiver área e testada mínima de acordo com a lei de zoneamento.

**Art. 34.** A aprovação do projeto de desmembramento deverá ser requerida ao Poder Executivo Municipal, oportunidade em que o proprietário do imóvel deverá anexar ao pedido os seguintes documentos:

- I - título de propriedade do imóvel, sem cláusula restritiva quanto à sua possível alienação, comprovada através de certidão do Registro de Imóveis;
- II - certidões negativas da Fazenda Municipal e Federal referente ao imóvel;
- III - quatro cópias do projeto apresentadas em papel e uma cópia em meio digital, na escala indicada pelo órgão competente do Executivo Municipal, assinadas pelo proprietário e pelo profissional responsável, contendo, no mínimo, as seguintes informações:
  - a) as divisas dos imóveis perfeitamente definidas e traçadas;
  - b) localização de cursos da água, lagoas e represas, áreas sujeitas às 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;



# Prefeitura do Município de Mandaguáçu

ESTADO DO PARANÁ

Paço Municipal "Hiro Vieira"

Rua Bernardino Bogo, 175 Caixa Postal 81

PABX/FAX (44) 3245-1122 - CNPJ 76.285.329/0001-08

E-mail: pmmanda@iw-net.com.br

g) outras informações que possam interessar ao órgão competente do Poder Executivo municipal;

IV - anotação de responsabilidade técnica perante o CREA;

V - memoriais descritivos de cada lote ou via pública.

**Parágrafo único.** O prazo para a aprovação ou rejeição do projeto de desmembramento será de 15 (quinze) dias após o interessado ter cumprido todas as exigências do órgão competente do Poder Executivo Municipal.

**Art. 35.** Aplicam-se ao desmembramento, no que couberem, as mesmas disposições e exigências desta lei para o loteamento, em especial quanto à doação de áreas para o município, necessárias para a continuidade ou alargamento de vias e/ou para a implantação de equipamentos urbanos ou comunitários.

## SEÇÃO II DO DESDOBRO

**Art. 36.** Para a aprovação do projeto de desdobro, o interessado apresentará requerimento ao Município, acompanhado de:

I - certidão atualizada da matrícula do imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis;

II - certidão negativa da Fazenda Municipal referente ao imóvel;

III - quatro cópias da planta do imóvel a ser desdobrado, apresentadas em papel e uma cópia em meio digital, sem rasuras, contendo a assinatura do proprietário e do profissional responsável pelo projeto, e ainda a indicação das vias existentes e da divisão de lotes pretendidos;

IV - memoriais descritivos dos lotes oriundos do desdobro;

V - Anotação de Responsabilidade Técnica do profissional responsável pela elaboração da planta e memoriais descritivos.

§ 1º Não poderá ocorrer o desdobro quando ficar demonstrado que um dos lotes dele originário não terá via de acesso, salvo quando o feito se destinar à unificação.

§ 2º Aprovado o projeto, o interessado deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário, acompanhado de cópias dos documentos especificados neste artigo.

§ 3º O prazo para a aprovação ou rejeição do projeto de desdobro será de 15 (quinze) dias, uma vez cumpridas todas as exigências emanadas do Poder Executivo Municipal.

## CAPÍTULO IV DA UNIFICAÇÃO

**Art. 37.** Nos casos de unificação, o proprietário do imóvel deverá requerer ao Poder Executivo Municipal a aprovação do respectivo projeto, anexando ao requerimento, para tal fim, os seguintes documentos:

I - título de propriedade dos imóveis, sem cláusula restritiva quanto à sua possível alienação, comprovada através de certidões do Registro de Imóveis;

II - certidão negativa da Fazenda Municipal referente aos Imóveis;

III - quatro cópias do projeto de unificação apresentadas em papel e uma cópia em meio digital, sem rasuras, na escala indicada pelo órgão competente do Executivo Municipal,



# Prefeitura do Município de Mandaguá

ESTADO DO PARANÁ

Paço Municipal "Hiro Vieira"

Rua Bernardino Bogo, 175 Caixa Postal 81

PABX/FAX (44) 3245-1122 - CNPJ 76.285.329/0001-08

E-mail: pmmanda@iw-net.com.br

contendo a assinatura do proprietário e do profissional responsável pelo projeto, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

- a) as divisas do imóvel, perfeitamente definidas e traçadas;
- b) localização de cursos de 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 da unificação 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 ao órgão competente do Poder Executivo Municipal;

IV - anotação de responsabilidade técnica perante o CREA;

V - memoriais descritivos de cada lote.

**Parágrafo único.** O prazo máximo para a aprovação ou rejeição do projeto de unificação será de 15 (quinze dias) após o interessado ter atendido todas as exigências do órgão competente do Poder Executivo Municipal.

## **CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES PENAIS**

**Art. 38.** É vedado vender ou prometer a venda parcela de loteamento ou desmembramento não registrado.

**Art. 39.** Todo aquele que, a qualquer tempo e modo, dar início, efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem autorização do Município, ou em desacordo com as disposições desta lei ou das normas federal e estadual pertinentes, fica sujeito à cassação de alvará, embargo administrativo de obras e serviços, e ainda aplicação de multa pecuniária.

§ 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 50 e 1200 vezes a Unidade Fiscal do Município.

§ 2º O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais cominações legais aplicáveis e nem sanará a infração.

§ 3º 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 desmembramento do solo.

§ 4º Além das penalidades previstas nesta lei, o infrator ficará sujeito também às sanções penais contidas em legislação própria.

**Art. 40.** São passíveis de punição, a bem do serviço público, conforme legislação específica em vigor, os servidores que, direta ou indiretamente, fraudando o espírito da presente lei, concederem ou contribuírem para sejam concedidas licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.



# Prefeitura do Município de Mandaguáçu

ESTADO DO PARANÁ

Paço Municipal "Hiro Vieira"

Rua Bernardino Bogo, 175 Caixa Postal 81

PABX/FAX (44) 3245-1122 - CNPJ 76.285.329/0001-08

E-mail: pmmanda@iw-net.com.br

## CAPÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 41.** Além do contido nesta lei, aplicam-se aos projetos de loteamentos, desmembramentos, desdobros e unificações, no que couberem, as disposições previstas na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e posteriores alterações.

**Art. 42.** Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

**Art. 43.** O Poder Executivo Municipal poderá baixar, por decreto, normas ou especificações técnicas adicionais referentes à apresentação de peças gráficas das obras ou serviços de infra-estruturas exigidas por esta lei.

**Art. 44.** Os conjuntos habitacionais promovidos pela iniciativa privada ou pública estão sujeitos à aplicação integral desta lei.

**Art. 45.** Não será concedido alvará para edificação, reforma, ampliação ou demolição, em lotes resultantes de parcelamento do solo ou unificação não regularmente aprovados pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal.

**Art. 46.** A aprovação de projetos de loteamentos, desmembramentos, desdobros e unificações 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 à área loteada, desmembrada, desdobrada ou unificada.

**Art. 47.** Uma vez aprovados os projetos de loteamentos, desmembramentos, desdobros e unificações, a divisão de engenharia do município deverá apresentar cópias dos mesmos ao Departamento da Fazenda, para fins de cadastro e/ou atualização cadastral dos imóveis deles oriundos.

**Art. 48.** Os responsáveis por loteamentos ficam obrigados a fornecer, até o mês de outubro de cada ano, ao órgão competente do Município, para fins de cadastro e posterior lançamento do IPTU, relação dos lotes que tenham sido alienados definitivamente ou mediante compromisso de compra e venda, mencionando o nome do comprador, endereço e os números do lote e da quadra respectiva.

**Art. 49.** Ficam isentos do pagamento do IPTU, pelo prazo de cinco (5) anos, todos os loteamentos residenciais a serem implantados no Município de Mandaguáçu.

**Parágrafo único.** A isenção será concedida somente a partir da data da efetiva comprovação do registro do loteamento junto ao Cartório Imobiliário da Comarca, e desde que o mesmo contenha infra estrutura de abertura de ruas, revestimento primário, energia elétrica com luminárias e rede de água potável.



# Prefeitura do Município de Mandaguáçu

ESTADO DO PARANÁ

Paço Municipal "Hiro Vieira"

Rua Bernardino Bogo, 175 Caixa Postal 81


PABX/FAX (44) 3245-1122 - CNPJ 76.285.329/0001-08

E-mail: pmmanda@iw-net.com.br

**Art. 50.** Os casos omissos e as dúvidas de interpretações decorrentes da aplicação desta lei serão apreciados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento, 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 Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário em especial a lei nº 1035/97.

Mandaguáçu, 10 de dezembro de 2007.

  
**José Antonio Gargantini**  
**Prefeito Municipal**

**Publicado no Órgão  
Oficial do Município**

.....Edição  
de 14 de 12 de 07.....

Secretário

*O Diário*