



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUITANDINHA

Estado do Paraná

Rua José de Sá Ribas, 238 - Centro - CEP: 83840-000

FONE: (41) 3623-1231

Site: www.quitandinha.pr.gov.br / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br

Câmara Municipal de Quitandinha

RECEBIDO PROJETO DE LEI Nº 30, DE 17 DE SETEMBRO DE 2019.

Data: 19/09/19 13:09

Amel Bueck
Secretaria Administrativa

SÚMULA: Dispõe sobre o Parcelamento do Solo para fins urbanos no Município de Quitandinha e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE QUITANDINHA aprovou e eu, PREFEITA MUNICIPAL, sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º A presente Lei se destina a disciplinar os projetos de loteamentos, condomínios, desmembramentos, desdobros e remembramentos do solo para fins urbanos de Quitandinha, sendo elaborada nos termos das Leis Federais Nº 6.766/79, Nº 10.257/2001 e demais disposições sobre a matéria, complementadas pelas normas específicas de competência do Município.

Parágrafo único. O disposto na presente Lei obriga não só os loteamentos, condomínios, desmembramentos, desdobros e remembramentos realizados para venda ou para melhor aproveitamento de imóveis, como também os efetivados em inventários, por decisão amigável ou judicial, para extinção de comunhão de bens ou qualquer outro título.

Art. 2º São partes integrantes desta Lei os seguintes anexos:

I - Anexo I - Glossário;

II - Anexo II - Modelo do Quadro Estatístico de Áreas.

Art. 3º Esta Lei tem como objetivos:

I - orientar o projeto e a execução de qualquer empreendimento que implique no parcelamento do solo para fins urbanos;

II - prevenir a instalação ou expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas;

III - evitar a comercialização de áreas desprovidas de condições para o desempenho de atividades urbanas;

IV - assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade, nos processos de parcelamento do solo para fins urbanos;

V - possibilitar a regularização fundiária cuja atividade se destine a fins urbanos;

VI - combater a exclusão socioespacial;

VII - otimizar o aproveitamento dos recursos públicos.

Secretaria de Administração e Finanças

Rua José de Sá Ribas, 238 – CENTRO – CEP: 83840-000

Fone: (41) 3623-1231 / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUITANDINHA

Estado do Paraná

Rua José de Sá Ribas, 238 - Centro - CEP: 83840-000

FONE: (41) 3623-1231

Site: www.quitandinha.pr.gov.br / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br

Art. 4º Os parcelamentos de solo para fins urbanos só poderão ser aprovados e executados se localizados na área urbana, de acordo com os limites e os parâmetros fixados pela Lei do Perímetro Urbano, sendo admitidas as seguintes formas de parcelamento do solo:

I - LOTEAMENTOS, através da divisão 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;

II - DESMEMBRAMENTOS, através da divisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento da infraestrutura já existente do sistema viário, rede de energia elétrica pública e domiciliar, e de abastecimento de água potável, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

III - DESDOBRO, divisão, em 2 (duas) ou mais partes, de um lote edificável para fins urbanos, com frente regular voltada para via pública existente, não implicando em abertura de novas vias nem o prolongamento ou alargamento das já existentes;

IV - CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS, através da divisão de gleba ou do fracionamento de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem às frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao seu perímetro, salvo áreas verdes mediante autorização do órgão municipal de meio ambiente.

Art. 5º Esta Lei integra as normas da legislação referente ao Plano Diretor Municipal, Perímetro Urbano, Zoneamento de Uso de Ocupação do Solo, Código de Obras e Posturas e a Política de Mobilidade e do Sistema Viário Municipal de Quitandinha.

CAPÍTULO II - DAS ÁREAS PARCELÁVEIS E NÃO PARCELÁVEIS

Art. 6º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos no perímetro urbano, definido pela Lei Municipal correspondente, que condiz à Macrozona de Consolidação Urbana, conforme instituído pela Lei do Plano Diretor.

Art. 7º Não será permitido o parcelamento do solo em:

I - terrenos alagadiços, antes de tomadas as medidas saneadoras e assegurado o escoamento das águas;

II - nas áreas declaradas como de especial interesse ecológico pela Prefeitura Municipal, em nascentes, corpos d'água e nas demais Áreas de Preservação Permanente (APP);

III - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo sem o devido processo de saneamento ou que de algum modo coloquem em risco a saúde humana;

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

Secretaria de Administração e Finanças

Rua José de Sá Ribas, 238 - CENTRO - CEP: 83840-000

Fone: (41) 3623-1231 / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUITANDINHA

Estado do Paraná

Rua José de Sá Ribas, 238 - Centro - CEP: 83840-000

FONE: (41) 3623-1231

Site: www.quitandinha.pr.gov.br / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br

V - em terrenos onde as condições geotécnicas não aconselhem a edificação, podendo a Prefeitura Municipal exigir laudo e sondagem sempre que achar necessário;

VI - em terrenos situados em fundos de vale ou planícies aluvionares, essenciais para o equilíbrio ambiental, escoamento natural das águas e abastecimento público, a critério da Prefeitura Municipal e, quando couber, do órgão estadual competente;

VII - em terrenos situados fora do alcance dos equipamentos urbanos, notadamente das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas exigências específicas dos órgãos competentes.

Parágrafo único. A largura mínima das áreas de preservação permanente (APP) deverá respeitar a legislação ambiental federal.

CAPÍTULO III - DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

SEÇÃO I - DO DIMENSIONAMENTO DE LOTES E QUADRAS

Art. 8º O dimensionamento preferencial das quadras é de 100 m (cem metros) de largura por 100 m (cem metros) de comprimento. Para outros dimensionamentos, a quadra deverá obedecer aos seguintes parâmetros:

I - maior dimensão não poderá ser superior a 150 m (duzentos metros);

II - menor dimensão das quadras não poderá ser inferior a profundidade mínima de 2 (dois) lotes, segundo a Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, ou seja, 60 m (sessenta metros).

§ 1º Poderá ser admitido um dimensionamento diferenciado de quadras mediante autorização da Secretaria de Planejamento Municipal ou órgão municipal competente.

§ 2º Nas Zonas Industrial 1 e 2 (ZI 1 e 2), Zona de Ocupação Restrita (ZOR) e na Zona Especial de Comércio e Serviços (ZECS), conforme regulamentadas pela Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, e em empreendimentos de habitação de interesse social, as medidas anunciadas no *caput* deste artigo poderão ser flexibilizadas para atender às especificidades de uso.

Art. 9º Qualquer modalidade de parcelamento em área urbana não poderá produzir lotes superiores a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados), com exceção da Zona Industrial 2 (ZI 2), mediante autorização da Secretaria de Planejamento Municipal ou órgão municipal competente.

Art. 10 A área mínima e a testada mínima para a abertura de lotes são estabelecidas em virtude da zona a qual o lote pertence, conforme a Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

§1º Poderá ser admitido um dimensionamento diferenciado de lotes mediante autorização da Secretaria de Planejamento Municipal ou órgão municipal competente quando o loteamento se

Secretaria de Administração e Finanças

Rua José de Sá Ribas, 238 – CENTRO – CEP: 83840-000

Fone: (41) 3623-1231 / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUITANDINHA

Estado do Paraná

Rua José de Sá Ribas, 238 - Centro - CEP: 83840-000

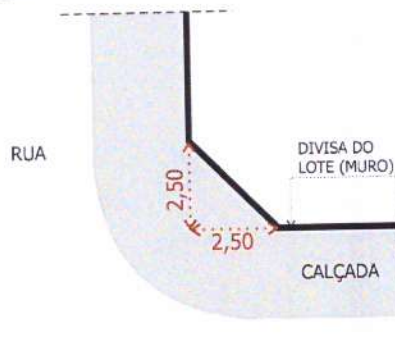
FONE: (41) 3623-1231

Site: www.quitandinha.pr.gov.br / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br

destinar à urbanização específica, à regularização fundiária ou à edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, desde que comprovados seus fins.

§2º Os lotes situados em esquina deverão possuir largura mínima de 15 m (quinze metros) em sua testada de menor dimensão.

§3º As divisas em lotes de esquina serão projetadas de modo a deixar livre um canto chanfrado de 2,50 m (dois metros e cinquenta) em cada testada, a partir do ponto de encontro das testadas, conforme a figura a seguir:



SEÇÃO II - DOS ESPAÇOS LIVRES E ÁREAS INSTITUCIONAIS

Art. 11 Todos os loteamentos deverão prever, obrigatoriamente, além das vias e logradouros públicos, as áreas institucionais específicas a serem transferidas para a Prefeitura Municipal no ato de inscrição do loteamento, independentemente de indenização e em conformidade com o disposto nesta Lei Complementar.

§ 1º As áreas institucionais serão de, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da área total da gleba, destinadas à implantação de:

- I - sistema de circulação viária;
- II - áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, condizentes a equipamentos de educação, cultura, saúde, esporte, lazer, assistência social e similares;
- III - áreas verdes de interesse ambiental.

§ 2º A área destinada à implantação de equipamentos urbanos e comunitários corresponderá, no mínimo, a 10% (dez por cento) da área líquida total loteada e as áreas verdes corresponderão, no mínimo, a 5% (cinco por cento) da área líquida total loteada.

§ 3º Caso não haja mata ou vegetação nativa no imóvel para constituir a área verde, o loteador pode criar espaço livre público, como uma praça arborizada, com dimensão correspondente a 5% (cinco por cento) da área líquida total loteada.

Secretaria de Administração e Finanças

Rua José de Sá Ribas, 238 - CENTRO - CEP: 83840-000

Fone: (41) 3623-1231 / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUITANDINHA

Estado do Paraná

Rua José de Sá Ribas, 238 - Centro - CEP: 83840-000

FONE: (41) 3623-1231

Site: www.quitandinha.pr.gov.br / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br

§ 4º Nos loteamentos destinados ao uso industrial, cujos lotes forem maiores que 15.000 m², (quinze mil metros quadrados), a percentagem prevista no *caput* deste artigo é reduzida para até 10% (dez por cento), respeitando-se sempre a área destinada a equipamentos comunitários.

§ 5º No cálculo da área pública mínima da gleba descontam-se as áreas classificadas na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo como ZPP (Zona de Preservação Permanente), ZCA (Zona de Conservação Ambiental) e demais áreas indicadas no artigo 7º da presente Lei.

§ 6º A Prefeitura Municipal terá preferência na escolha da localização das áreas institucionais, de acordo com seus interesses futuros de instalação de equipamentos comunitários, visando a economicidade das obras e a racionalização dos acessos. A localização da área selecionada deverá ser deliberada pelo Conselho de Desenvolvimento e Planejamento Municipal.

§ 7º As áreas institucionais doadas ao Município deverão respeitar as seguintes condições:

- I - não poderão estar localizadas em faixas não edificáveis;
- II - poderão ser contíguas, mas não podem sobrepor-se;
- III - terão frente para as vias públicas, preferencialmente estruturais ou coletoras;
- IV - os terrenos destinados para equipamentos urbanos e comunitários deverão ser em terreno único, em terrenos contíguos ou frontais uns aos outros, com declividade inferior a 15% (quinze por cento), para fins de instalação das centralidades de serviços públicos;
- V - os terrenos destinados às áreas verdes poderão ser lindeiras às APP.

Art. 12 Nos parcelamentos sob forma de loteamento, as áreas destinadas ao sistema viário devem ser doadas em quantidade que permita:

- I - o acesso a pelo menos uma testada do lote gerado através do parcelamento;
- II - o atendimento às diretrizes expedidas pelo Município para o sistema viário principal;
- III - o atendimento ao disposto pela Lei de Mobilidade e Sistema Viário Municipal.

Art. 13 Passam a integrar o domínio público as vias, praças, as áreas livres e verdes e áreas destinadas a equipamentos urbanos, serviços públicos ou de utilidade pública, desde o momento do registro do loteamento no Serviço de Registro Imobiliário, tornando-se imodificáveis, pelo empreendedor, o traçado viário e as descrições urbanísticas estabelecidas para a edificação nos lotes.

Art. 14 Dependerá sempre de prévia aprovação da Prefeitura Municipal, o desmembramento de gleba para edificação urbana ou para abertura de qualquer via de comunicação ou logradouro público, ainda que sem loteamento.

Art. 15 Em desmembramentos que resultem em mais de 10 (dez) lotes, deverá haver a doação de áreas destinadas às áreas verdes e aos equipamentos urbanos e comunitários, na mesma proporção aplicada aos loteamentos, conforme dispõe o artigo 11 desta Lei.

Secretaria de Administração e Finanças

Rua José de Sá Ribas, 238 – CENTRO – CEP: 83840-000

Fone: (41) 3623-1231 / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUITANDINHA

Estado do Paraná

Rua José de Sá Ribas, 238 - Centro - CEP: 83840-000

FONE: (41) 3623-1231

Site: www.quitandinha.pr.gov.br / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br

Art. 16 Nos parcelamentos residenciais realizados na Zona de Intensificação à Ocupação (ZIO), o empreendedor poderá doar ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU), além das áreas definidas no artigo 11, uma área correspondente a 6% (seis por cento) da área líquida de lotes.

§ 1º Em contrapartida à doação referida no *caput* desse artigo, será permitida a redução do lote mínimo estabelecido para a zona de 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados) para 300 m² (trezentos metros quadrados).

§ 2º As áreas doadas deverão estar discriminadas no projeto urbanístico e no memorial descritivo a serem aprovados pela Prefeitura Municipal e serão transferidas ao FMDU a partir da data do registro do loteamento.

SEÇÃO III - DAS DIRETRIZES BÁSICAS

Art. 17 Os loteamentos deverão atender às seguintes diretrizes:

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

II - a infraestrutura básica obrigatória que trata o artigo 22 da presente Lei deverá se conectar com as redes existentes;

III - as vias do loteamento deverão estar articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local;

IV - a hierarquia e a dimensão mínima das vias deverão respeitar o disposto, sobre o Sistema Viário, na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, assim como as diretrizes da Lei da Mobilidade e Sistema Viário Municipal e Código de Obras e Posturas;

V - todo projeto de loteamento deverá incorporar, no seu traçado viário, as diretrizes de arruamento definidas pela Secretaria de Planejamento Municipal ou órgão municipal competente, para assegurar a continuidade do sistema viário da cidade;

Art. 18 Os parcelamentos situados ao longo de rodovias estaduais ou federais deverão conter ruas marginais paralelas à faixa de domínio das referidas estradas e com caixa mínima regulamentada pela Lei de Mobilidade e Sistema Viário Municipal.

Art. 19 Os cursos de água não poderão ser alterados sem a prévia anuência da Prefeitura Municipal e dos órgãos ambientais competentes.

Art. 20 As regularizações fundiárias devem ter, no mínimo:

I - sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;

II - sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;

III - rede de energia elétrica domiciliar;

Secretaria de Administração e Finanças

Rua José de Sá Ribas, 238 – CENTRO – CEP: 83840-000

Fone: (41) 3623-1231 / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUITANDINHA

Estado do Paraná

Rua José de Sá Ribas, 238 - Centro - CEP: 83840-000

FONE: (41) 3623-1231

Site: www.quitandinha.pr.gov.br / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br

IV - soluções de drenagem, quando necessário;

V - outros equipamentos a serem definidos pela Secretaria de Planejamento Municipal ou órgão municipal competente, em função das necessidades locais.

Parágrafo único. Nas áreas sujeitas à erosão e naquelas em que se faça necessária drenagem, as exigências do *caput* deste artigo serão complementadas com galerias de águas pluviais, de acordo com a orientação da Prefeitura Municipal, sobretudo se situada em Zona de Ocupação Restrita (ZOR).

SEÇÃO IV - INFRAESTRUTURA MÍNIMA E PRAZO DE IMPLANTAÇÃO

Art. 21 As obras de infraestrutura mínima tratadas nesta Seção deverão ser previamente aprovadas e ter sua execução fiscalizada pela Prefeitura Municipal.

Art. 22 Nos parcelamentos sob forma de loteamento, o loteador é responsável pela implantação da infraestrutura mínima obrigatória, composta por:

I - terraplanagem, abertura definitiva de vias e pavimentação, segundo o preconizado pelo DNIT;

II - demarcação de quadras e lotes;

III - meio-fio, calçadas e guias rebaixadas nas esquinas, conforme o padrão municipal e as dimensões do Código de Obras e Lei de Mobilidade e Sistema Viário Municipal;

IV - arborização das vias de circulação e ajardinamento, conforme estabelecido pelo Plano de Arborização ou pelo órgão municipal competente;

V - redes de distribuição de energia elétrica e de iluminação das vias públicas;

VI - rede de abastecimento de água potável, com as respectivas ligações para cada lote;

VII - rede de coleta e tratamento de esgoto, com as respectivas ligações para cada lote;

VIII - rede de drenagem para captação, condução, disposição das águas pluviais e suas conexões com o sistema existente;

IX - adequação topográfica de modo a garantir acessibilidade entre vias e quadras;

X - reconstituição da mata ciliar, tratamento das faixas ao longo das margens de corpos de água e recomposição vegetal, inclusive de cortes e taludes do terreno;

XI - tratamento das áreas verdes com vegetação nativa quando não houver cobertura vegetal remanescente;

XII - estrutura ciclovária - ciclovia, ciclofaixa ou ciclorrota - nas ruas indicadas pela Lei de Mobilidade ou pelo órgão municipal competente, executadas segundo o padrão adotado pela Prefeitura Municipal;

XIII - sinalização horizontal dos logradouros públicos do loteamento e emplacamento das vias públicas.

Secretaria de Administração e Finanças

Rua José de Sá Ribas, 238 – CENTRO – CEP: 83840-000

Fone: (41) 3623-1231 / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUITANDINHA

Estado do Paraná

Rua José de Sá Ribas, 238 - Centro - CEP: 83840-000

FONE: (41) 3623-1231

Site: www.quitandinha.pr.gov.br / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br

§ 1º A execução dos elementos de infraestrutura referidos no *caput* deste artigo deverá obedecer a projetos previamente aprovados pela Secretaria de Planejamento Municipal ou órgão municipal competente, ou pelas concessionárias dos respectivos serviços.

§ 2º A instalação dos postes da rede de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública deverá obedecer ao alinhamento dos marcos que delimitam as divisas laterais dos lotes.

Art. 23 Os marcos delimitadores de quadras serão de pedra ou de concreto, com seção de 15 cm (quinze centímetros) por 15 cm (quinze centímetros) e comprimento mínimo de 60 cm (sessenta centímetros); nos lotes de madeira de lei, com seção de 5 cm (cinco centímetros) por 5 cm (cinco centímetros) e comprimento mínimo de 40 cm (quarenta centímetros).

Art. 24 Como garantia das obras mencionadas no artigo 22, o interessado caucionará, mediante escritura pública, uma área de terreno cujo valor, a juízo do órgão municipal competente, corresponda, na época de aprovação, ao custo dos serviços a serem utilizados.

Art. 25 Nos parcelamentos sob forma de desmembramento, deverá ser implantada a seguinte infraestrutura mínima obrigatória, composta por:

- I - rede de abastecimento de água potável;
- II - coleta e interligação à rede pública de esgoto sanitário existente ou solução adequada, quando da não existência da rede em um raio de 150 m (cento e cinquenta metros);
- III - sistema de escoamento de águas pluviais;
- V - redes de distribuição de energia elétrica e de iluminação das vias públicas;
- VI - reconstituição da mata ciliar, tratamento das faixas ao longo das margens de corpos de água e recomposição vegetal, inclusive de cortes e taludes do terreno.

§ 1º Inexistindo, no todo ou em parte, a infraestrutura listada nos incisos do *caput* deste artigo em quaisquer dos logradouros lindeiros ao lote, o proprietário providenciará, a suas expensas, a execução da infraestrutura faltante, como condição para a aprovação do projeto de desmembramento pela Prefeitura Municipal.

§ 2º Em desmembramentos que resultem em 10 (dez) ou mais lotes, a infraestrutura mínima a ser implantada será a mesma aplicada aos loteamentos.

Art. 26 As obras e serviços de infraestrutura mínima dos parcelamentos devem ser executados segundo o cronograma físico previamente aprovado pela Prefeitura Municipal, cujo prazo máximo de execução é de 2 (dois) anos, a contar da data de expedição do Alvará de Licença.

§ 1º Concluídas as obras e serviços de infraestrutura do loteamento, o interessado solicitará, aos órgãos competentes, a vistoria e o respectivo laudo de recebimento do serviço ou obra, o que deverá ser encaminhado a Prefeitura Municipal, para liberação da caução respectiva.

Secretaria de Administração e Finanças

Rua José de Sá Ribas, 238 – CENTRO – CEP: 83840-000

Fone: (41) 3623-1231 / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUITANDINHA

Estado do Paraná

Rua José de Sá Ribas, 238 - Centro - CEP: 83840-000

FONE: (41) 3623-1231

Site: www.quitandinha.pr.gov.br / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br

§ 2º Poderão ser feitas alterações na sequência de execução dos serviços e obras mencionados neste artigo, mediante apresentação de cronograma que as justifique, devendo as mesmas ser autorizadas previamente pela Prefeitura Municipal.

§ 3º Caso as obras não sejam realizadas dentro do prazo previsto no respectivo cronograma, a Prefeitura Municipal executará judicialmente a garantia dada e realizará as obras faltantes.

Art. 27 Os taludes resultantes de movimentos de terra deverão obedecer aos seguintes requisitos mínimos:

I - declividade ideal, determinada para cada tipo de solo para taludes em aterro;

II - altura não superior a 3 m (três metros);

III - revestimento apropriado para retenção do solo, preferivelmente formado por vegetação, podendo este ser dispensado a critério da Prefeitura Municipal;

IV - canaletas de drenagem na crista, na saia e nas bermas, para taludes com altura igual a 3m (três metros).

Parágrafo único. Os taludes poderão ser substituídos por muros de arrimo ou proteção, às expensas do loteador e mediante autorização da Prefeitura Municipal.

CAPÍTULO IV - DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS

Art. 28 Os condomínios horizontais habitacionais são classificados em:

I - condomínio de residências em série: corresponde a um conjunto de, no máximo, 10 (dez) edificações térreas, assobradadas ou isoladas, situadas paralelas ou transversais à via pública, as quais correspondem a frações ideais de lote, resultantes de loteamento aprovado pelo Município;

II - condomínio horizontal de porte: considera-se o fracionamento do imóvel, sob a forma de unidades autônomas isoladas entre si e destinadas a fins habitacionais, configurado através de construção de habitações unifamiliares térreas, assobradadas, geminadas ou não, realizadas pelo empreendedor, concomitante à implantação das obras de infraestrutura, com mais de 10 (dez) unidades autônomas e com área total máxima de 20.000 m² (vinte mil metros quadrados).

Art. 29 Todo condomínio horizontal a ser implantado, com mais de 10 (dez) unidades ou com área total acima de 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), deverá reservar área mínima interna para fins de implantação de estacionamento coletivo, compatível com o porte do empreendimento, que deverá ser equivalente a 10% (dez por cento) do número de unidades habitacionais, independente das vagas de estacionamento de uso exclusivo dos condôminos.

Art. 30 Não serão exigidas contrapartidas urbanísticas e ambientais dos condomínios com até 10 (dez) frações privativas, salvo as medidas mitigadora e compensatórias exigidas em processo de licenciamento urbanístico e ambiental.

Secretaria de Administração e Finanças

Rua José de Sá Ribas, 238 – CENTRO – CEP: 83840-000

Fone: (41) 3623-1231 / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUITANDINHA

Estado do Paraná

Rua José de Sá Ribas, 238 - Centro - CEP: 83840-000

FONE: (41) 3623-1231

Site: www.quitandinha.pr.gov.br / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br

Art. 31 As frações ideais de terrenos de condomínios horizontais aprovados pela Secretaria de Planejamento Municipal, ou órgão municipal competente, são consideradas indivisíveis.

§ 1º No caso de condomínios construções em série, paralelas ou transversais à via, a testada mínima será de 6 m (seis metros), sendo exigida, a cada 5 (cinco) unidades, área de lazer correspondente a, no mínimo, 10 % (dez por cento) da área total do condomínio horizontal, com raio mínimo de 2 m (dois metros), destinada ao uso comum.

§ 2º No caso de condomínios será reservada área interna destinada ao uso de lazer, correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total do condomínio, excluídas deste percentual as vias de circulação interna.

Art. 32 Os projetos de condomínios horizontais na Macrozona de Proteção das Áreas de Interesse de Manancial Metropolitano deverão obter anuência prévia junto a COMEC e atender ao Decreto Estadual Nº 745/2015 e suas alterações.

Art. 33 Os demais procedimentos serão os mesmos constantes nos demais Capítulos desta lei.

SEÇÃO I - DOS CONDOMÍNIOS DE RESIDÊNCIAS EM SÉRIE

Subseção I - Das Residências em Série Paralelas ao Alinhamento Predial

Art. 34 São consideradas residências em série paralelas ao alinhamento predial aquelas situadas ao longo das vias públicas, geminadas ou não, que dispensam a abertura de corredor de acesso às moradias, com o limite de 10 (dez) unidades autônomas.

§ 1º As residências em série paralelas ao alinhamento predial deverão ocupar um único lote, de propriedade individual ou em condomínio, com registro independente para cada unidade autônoma.

§ 2º A implantação dos condomínios de residências em série deverá respeitar as diretrizes de alargamento e de abertura de novas vias estabelecidas pela Lei de Mobilidade e Sistema Viário.

§ 3º Somente serão admitidas residências em série, paralelas ao alinhamento predial, em lotes originários de parcelamento aprovado, regularizados e dotados de infraestrutura básica.

Art. 35 As residências em série paralelas ao alinhamento predial deverão obedecer às seguintes condições:

I - cada unidade autônoma deverá respeitar os parâmetros urbanísticos definidos na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, conforme a zona em que se situa;

II - a testada da área do lote de uso exclusivo de cada unidade terá, no mínimo 6 m (seis metros);

Secretaria de Administração e Finanças

Rua José de Sá Ribas, 238 – CENTRO – CEP: 83840-000

Fone: (41) 3623-1231 / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUITANDINHA

Estado do Paraná

Rua José de Sá Ribas, 238 - Centro - CEP: 83840-000

FONE: (41) 3623-1231

Site: www.quitandinha.pr.gov.br / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br

III - a área mínima do terreno de uso privativo da unidade de moradia não será inferior a 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados);

III - o afastamento da divisa de fundo terá, no mínimo, 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros).

IV - cada unidade autônoma deverá ter a previsão de, no mínimo, 1 (uma) vaga de garagem, sendo esta fora do recuo frontal obrigatório;

V - a parede que divide as unidades autônomas deverá apresentar isolamento acústico e possuir largura mínima de 0,20 m (vinte centímetros).

Parágrafo único. Caberá ao empreendedor apresentar uma solução viável, a critério do órgão municipal competente, para o esgotamento sanitário.

Subseção II - Das Residências em Série Transversais ao Alinhamento Predial

Art. 36 São consideradas residências em série transversais ao alinhamento predial aquelas cuja disposição exija a abertura de via de circulação interna, com o limite de 10 (dez) unidades autônomas, geminadas ou não.

§ 1º As residências em série transversais ao alinhamento predial deverão ser registradas através de condomínio, com registro independente para cada unidade autônoma, indicando a fração ideal, fração de uso comum e fração privativa de cada condômino.

§ 2º Somente serão admitidas residências em série, transversais ao alinhamento predial, em lotes originários de loteamento aprovado, regularizados e dotados de infraestrutura básica.

Art. 37 As residências em série transversais ao alinhamento predial deverão obedecer às seguintes condições:

I - cada unidade autônoma deverá respeitar os parâmetros urbanísticos definidos na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, conforme a zona em que se situa;

II - cada unidade autônoma deverá ter a previsão de, no mínimo, 1 (uma) vaga de garagem, sendo esta fora do recuo frontal obrigatório;

III - no caso de parede compartilhada, que divide as unidades autônomas, estas deverão apresentar isolamento acústico e possuir largura mínima de 0,20 m (vinte centímetros);

IV - as vias de circulação interna deverão ser construídas de acordo com os seguintes parâmetros:

- a) 4m (quatro metros) de largura, quando as edificações estiverem dispostas em um só lado da via, sendo 3m (cinco metros) de pista de rolamento e 1m (um metro) de calçada;
- b) 7m (sete metros), quando as edificações estiverem dispostas em ambos os lados da via, sendo 5m (cinco metros) de pista de rolamento e 1m (um metro) de calçada para cada lado;

Secretaria de Administração e Finanças

Rua José de Sá Ribas, 238 - CENTRO - CEP: 83840-000

Fone: (41) 3623-1231 / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUITANDINHA

Estado do Paraná

Rua José de Sá Ribas, 238 - Centro - CEP: 83840-000

FONE: (41) 3623-1231

Site: www.quitandinha.pr.gov.br / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br

V - os recuos frontais para a via de circulação interna deverão ter no mínimo 3m (três metros) de profundidade;

VI - a infraestrutura da via interna deverá ser composta por rede de energia, iluminação, rede de água, drenagem, pavimentação e solução para o esgotamento sanitário;

VII - toda infraestrutura da via interna será de responsabilidade do empreendedor, condição para aprovação e emissão do Certificado de Vistoria e Conclusão de Obras (CVCO);

VIII - quando houver mais de 5 (cinco) moradias no mesmo lado da via de circulação interna, deverá ser construído um bolsão de retorno com diâmetro mínimo de 12 m (doze metros), sendo admitida outra forma de viabilizar o retorno para os veículos, a critério do órgão municipal competente pela aprovação do projeto;

IX - cada unidade de moradia possuirá uma área de terreno de uso exclusivo, com no mínimo, 6 m (seis metros) de testada e 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) de área mínima.

§ 1º Com relação à solução de esgotamento sanitário mencionada na alínea do inciso VI, é obrigatória a conexão à rede de esgoto, quando ela existir, ou a emissão de laudo de percolação para dimensionamento de fossas sépticas, assinado por responsável técnico habilitado.

§ 2º Só será admitida a construção de residências em série transversais ao alinhamento predial nos locais permitidos pela Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, cabendo ao empreendedor apresentar solução viável, a critério do órgão municipal competente, para o esgotamento sanitário.

SEÇÃO II - DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS DE PORTE

Art. 38 As vias de acesso a um condomínio serão públicas e, na sua inexistência, deverão ser criadas em projeto, segundo o traçado básico determinado pela Secretaria de Planejamento Municipal ou órgão municipal competente, implantadas pelo interessado e entregues ao Município com todos os complementos.

Parágrafo único. As vias internas aos condomínios poderão ser em pavimento permeável, de blocos intertravados, blocos de concreto ou outro material, mediante autorização da Prefeitura Municipal.

Art. 39 Todos os condomínios horizontais de porte regulamentados nesta Lei atenderão aos parâmetros urbanísticos e de construção dispostos na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, Lei de Mobilidade e demais normas aplicáveis, e deverão satisfazer as seguintes exigências:

I - não poderão ter área superior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados), devendo ser obedecidos os parâmetros determinados na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;

Secretaria de Administração e Finanças

Rua José de Sá Ribas, 238 - CENTRO - CEP: 83840-000

Fone: (41) 3623-1231 / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUITANDINHA

Estado do Paraná

Rua José de Sá Ribas, 238 - Centro - CEP: 83840-000

FONE: (41) 3623-1231

Site: www.quitandinha.pr.gov.br / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br

II - será reservada área interna, destinada ao uso de recreação dos condôminos, correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total do condomínio, excluídas deste percentual as vias de circulação interna;

III - a maior dimensão do condomínio não deverá ultrapassar a distância máxima de 500 m (quinhentos metros) entre suas ruas de contorno;

IV - tendo o condomínio 20 (vinte) unidades ou mais, os pontos de controle devem ser dotados de equipamentos viários que permitam o acesso de veículos ao condomínio sem interferência no tráfego da via pública, e sendo estes equipamentos constituídos por praças externas de acesso de veículos, sua área é computável como área livre, podendo ainda ser determinado pelo EIV a execução de faixas de aceleração e desaceleração ou outras obras como rotatórias e instalação de semáforos;

V - as quadras internas ao condomínio, se houverem, não poderão ter comprimento superior a 200 m (duzentos metros),

VI - o empreendedor ou o condomínio deve ser uma sociedade civil devidamente regularizada;

VII - cada unidade autônoma deverá ter a previsão de, no mínimo, 1 (uma) vaga de garagem, sendo esta fora do recuo frontal obrigatório.

§ 1º A Prefeitura Municipal e as concessionárias responsáveis deverão ter acesso ao condomínio horizontal independentemente de prévia autorização, desde que devidamente identificados;

§ 2º Para aprovação do empreendimento poderá ser exigido, nos moldes do artigo 58 desta lei, a realização de obras destinadas a suprir as deficiências de acesso e de abastecimento ao empreendimento.

§ 3º As unidades habitacionais serão executadas segundo as exigências do Código de Obras e Posturas de Quitandinha.

Art. 40 Todo condomínio residencial com mais de 50 (cinquenta) unidades habitacionais deverá doar área institucional extramuros para a implantação de equipamento público proporcional à população final do empreendimento.

Parágrafo único. A Prefeitura Municipal poderá optar pelo percentual de, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área total do imóvel para a destinação prevista no *caput*, ou optar pela exigência de contrapartida financeira no valor de mercado correspondente.

Art. 41 A infraestrutura mínima exigida para edificações em condomínio é a mesma definida para os loteamentos.

§ 1º Não se enquadram na previsão do artigo 11 os condomínios implantados em lote com área inferior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados).

Secretaria de Administração e Finanças

Rua José de Sá Ribas, 238 – CENTRO – CEP: 83840-000

Fone: (41) 3623-1231 / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUITANDINHA

Estado do Paraná

Rua José de Sá Ribas, 238 - Centro - CEP: 83840-000

FONE: (41) 3623-1231

Site: www.quitandinha.pr.gov.br / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br

§ 2º Ao ser registrado no Registro de Imóveis no projeto de Condomínio Horizontal deverá ser especificado a condição de uso da área, somente para condomínio horizontal, e a proibição de subdivisão da área em lotes.

Art. 42 As vias internas do condomínio serão igualmente cedidas ao Município, que, imediatamente, outorgará, a título de permissão de uso, ao Condomínio.

Art. 43 Em condomínios, o empreendedor deverá comprometer-se a custear e executar, nas vias implantadas por ocasião do condomínio, públicas ou privadas, e nas suas vias de acesso, as seguintes infraestrutura obrigatórias:

- I - rede de abastecimento de água potável, de acordo com as normas do órgão competente;
- II - sistema de coleta e tratamento de esgoto, aprovado pelo órgão competente;
- III - rede de distribuição de energia elétrica executada de acordo com as normas do órgão competente;
- IV - rede de iluminação;
- V - pavimentação e sistema de drenagem;
- VI - terraplanagem e pavimentação asfáltica das pistas de rolamento das vias de circulação e de acesso ao loteamento, incluindo a construção de guias e sarjetas, de acordo com as normas do órgão municipal competente e o estabelecido na Lei de Mobilidade e Código de Obras;
- VII - meio-fio, calçamento e arborização dos passeios e canteiros centrais, de acordo com especificação do Município.

§ 1º A infraestrutura básica deverá se conectar com as redes existentes.

§ 2º Os proprietários das unidades autônomas devem constituir pessoa jurídica devidamente regularizada que deve comprometer-se com a preservação e manutenção das redes de infraestrutura obrigatórias para o empreendimento, a saber:

- I - sistema de coleta de esgoto, até o ponto de ligação com a rede pública;
- II - rede de abastecimento de água potável, de acordo com as normas do órgão competente;
- III - manutenção, limpeza das vias e das áreas comuns internas e de fundo de vale, se for o caso;
- IV - coleta de resíduos sólidos e guarda em compartimento fechado, de acordo com as normas do órgão ambiental municipal, dentro da área do condomínio e de fácil acesso para entrega ao serviço de limpeza pública;
- V - manutenção e limpeza dos sistemas específicos exigidos pelos órgãos ambientais;
- VI - manutenção de arborização, das áreas verdes e de lazer comum e das vias de proteção das áreas sujeitas à erosão, bem como de manejo da cobertura vegetal para execução das obras e serviços, procurando preservar o maior número de espécies existentes, obedecidas às normas do Município;
- VII - iluminação pública.

Secretaria de Administração e Finanças

Rua José de Sá Ribas, 238 - CENTRO - CEP: 83840-000

Fone: (41) 3623-1231 / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUITANDINHA

Estado do Paraná

Rua José de Sá Ribas, 238 - Centro - CEP: 83840-000

FONE: (41) 3623-1231

Site: www.quitandinha.pr.gov.br / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br

§ 3º Fica a pessoa jurídica, representante dos proprietários das unidades autônomas, obrigada a permitir o acesso do Município e das concessionárias de serviços públicos, desde que devidamente identificados.

Art. 44 Deverá ser doado ao Município, em local externo aos limites dos condomínios horizontais, o percentual de área de uso público estabelecido no artigo 11 dessa lei, devendo ser transferida através de escritura pública de doação, sem qualquer ônus ou encargos para o Município.

§ 1º As áreas institucionais destinadas a equipamentos urbanos e comunitários a serem entregues ao Município deverão possuir no mínimo, 50% (cinquenta por cento) de seu total em um só perímetro, onde possa ser inscrito um círculo com raio mínimo de 10m (dez metros), e em terreno com declividade inferior a 30% (trinta por cento).

§ 2º As áreas institucionais a serem doadas não podem estar situadas nas faixas não edificantes.

§ 3º Caso a área a ser doada não seja de interesse do Município, este poderá exigir contrapartida financeira no valor de mercado correspondente da área a ser doada, mediante a anuência do Conselho de Desenvolvimento e Planejamento Municipal, que deverá ser destinada ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU).

§ 4º Caso o condomínio esteja localizado em lote originário de loteamento aprovado, será dispensada a doação de área institucional referida no *caput* deste artigo, salvo se indicado como contrapartida em Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), conforme lei municipal específica que regula esse instrumento.

§ 5º Aos condomínios implantados em áreas de até 20.000 m² (vinte mil metros quadrados), desde que se localizem integralmente dentro do raio de abrangência de 500 m (quinhentos metros) de equipamentos públicos de saúde, esportivos, educação, poderá ser dispensada a destinação de áreas ao Município para instalação destes equipamentos em percentual igual ao que for contemplado pela preexistência dos equipamentos neste raio, desde que o adensamento populacional previsto não cause sobrecarga a capacidade de atendimento dos referidos serviços.

Art. 45 Para os condomínios com mais de 10 (dez) unidades residenciais será exigida uma área de recreação coletiva, equipada, aberta ou coberta, com pelo menos 6 m² (seis metros quadrados) por unidade habitacional, localizada em área de preferência isolada, sobre os terraços ou no térreo.

Parágrafo único. As áreas de recreação poderão fazer parte do percentual referente às áreas livres de uso comum, as quais deverão constituir, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área total do empreendimento.

Art. 46 As vias internas destinadas à circulação de veículos e pessoas devem ser executadas de modo a garantir a segurança e mobilidade adequada, devendo serem sempre proporcionais ao tráfego previsto, ao que devem ser executadas com a seguinte largura mínima:

Secretaria de Administração e Finanças

Rua José de Sá Ribas, 238 – CENTRO – CEP: 83840-000

Fone: (41) 3623-1231 / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUITANDINHA

Estado do Paraná

Rua José de Sá Ribas, 238 - Centro - CEP: 83840-000

FONE: (41) 3623-1231

Site: www.quitandinha.pr.gov.br / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br

I - condomínios com até 10 (dez) unidades habitacionais, estes edificadas em forma de vila: vias de 6,50 m (seis metros e cinquenta centímetros) sendo 2 m (dois metros) destinadas aos passeios e 4,5 m (quatro metros e cinquenta centímetros) destinados a pista de rolamento;

II - condomínios com 10 (dez) a 20 (vinte) unidades habitacionais:

a) vias de mão única: 8 m (oito metros), sendo 3 m (três metros) destinados aos passeios e 5 m (cinco metros) destinados à pista de rolamento;

b) vias de mão dupla: 10 m (dez metros), sendo 3 m (três metros) destinados aos passeios e 7 m (sete metros) destinados à pista de rolamento;

III - condomínios com 20 (vinte) a 50 (cinquenta) unidades habitacionais:

a) vias de mão única: 8 m (oito metros), sendo 3 m (três metros) destinados aos passeios e 5 m (cinco metros) destinados à pista de rolamento;

b) vias de mão dupla: 11 m (onze metros), sendo 3 m (três metros) destinados aos passeios e 8 m (oito metros) destinados à pista de rolamento;

IV - condomínios com mais de 50 (cinquenta) unidades habitacionais:

a) vias com 12 m (doze metros) e configuração de vias locais, conforme a Lei de Mobilidade e Sistema Viário Municipal;

b) inclusão de 2 (dois) acessos de veículos, distantes pelo menos 50 m (cinquenta metros) ou localizados nos limites opostos dos terrenos.

Parágrafo único. As faixas de calçada deverão ter, no mínimo, 3m (três metros).

CAPÍTULO V - DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

Art. 47 A Prefeitura Municipal somente procederá à aprovação de projetos de parcelamento do solo para fins urbanos se atendidas às legislações federal, estadual e municipal, e caso cumpridas pelos interessados as seguintes etapas:

I - requerimento de Consulta Prévia, por parte do interessado, a Secretaria de Planejamento Municipal ou órgão municipal competente, COMEC e órgão ambiental estadual;

II - obtenção do parecer favorável a Secretaria de Planejamento Municipal ou órgão municipal competente, sobre a possibilidade de parcelamento ou remembramento na gleba ou lote;

III - obtenção da Anuência Prévia pela COMEC e da Licença de Instalação pelo órgão ambiental estadual;

IV - apresentação de diretrizes expedidas oficialmente pela Secretaria de Planejamento Municipal ou órgão municipal competente;

V - apresentação do anteprojeto do parcelamento a Secretaria de Planejamento Municipal ou órgão municipal competente, em restrita observância às exigências e diretrizes fixadas na presente Lei, acompanhado do respectivo título de propriedade e certidões negativas de tributos municipais;

VI - aprovação do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV, caso seja solicitado;

Secretaria de Administração e Finanças

Rua José de Sá Ribas, 238 – CENTRO – CEP: 83840-000

Fone: (41) 3623-1231 / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUITANDINHA

Estado do Paraná

Rua José de Sá Ribas, 238 - Centro - CEP: 83840-000

FONE: (41) 3623-1231

Site: www.quitandinha.pr.gov.br / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br

- VII - expedição do Decreto de Aprovação e firmação do Termo de Compromisso;
VII - vistoria e expedição do Atestado de Conclusão da Execução das Obras e Serviços, que deverá ser encaminhado ao Registro Geral de Imóveis.

SEÇÃO I - DA CONSULTA PRÉVIA

Art. 48 O interessado em elaborar projeto de loteamento ou condomínio deverá solicitar a Prefeitura Municipal, através da Secretaria de Planejamento Municipal ou órgão municipal competente, em Consulta Prévia, os requisitos urbanísticos e as diretrizes de uso, ocupação do solo e de sistema viário, apresentando para este fim os seguintes elementos:

- I - requerimento assinado pelo proprietário da área ou seu representante legal;
- II - planta planialtimétrica da área a ser loteada, em 02 (duas) vias em meio físico e digital, em escala mínima de 1:1.000 (um para mil), assinada pelo responsável técnico e proprietário ou seu representante, indicando:
 - a) divisas da propriedade perfeitamente definidas;
 - b) todas as dimensões do imóvel, com seus confrontantes, ângulos internos e pontos de amarração;
 - c) grade topográfica georreferenciada;
 - d) norte magnético e verdadeiro;
 - e) área total e dimensões do terreno, quadras e lotes e seus principais pontos de referência assinalando as áreas limítrofes;
 - f) localização dos corpos d'água, áreas sujeitas a inundações, bosques, monumentos naturais ou artificiais, vegetação com classificação de porte e construções existentes, tipologia do solo e principais acidentes topográficos, identificando também as faixas mínimas de proteção devidamente cotadas;
 - g) localização das áreas de preservação permanente (APP) e faixas não edificantes;
 - h) indicação das vias oficiais adjacentes com seus respectivos gabaritos;
 - i) indicação das linhas de transmissão de energia e rodovias com suas faixas de domínio;
 - j) levantamento topográfico planialtimétrico e cadastral, com árvores significativas e aglomerações de vegetação, relevo por meio de curvas de nível equidistantes de 1m (um metro), identificação dos solos e hidrografia;
- III - planta de situação da área a ser loteada, em 02 (duas) vias em meio físico e digital, em escala 1:5.000 (um para cinco mil), assinada pelo responsável técnico e proprietário ou seu representante, indicando:
 - a) norte magnético e verdadeiro;
 - b) arruamentos contíguos a todo o perímetro;

Secretaria de Administração e Finanças

Rua José de Sá Ribas, 238 – CENTRO – CEP: 83840-000

Fone: (41) 3623-1231 / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUITANDINHA

Estado do Paraná

Rua José de Sá Ribas, 238 - Centro - CEP: 83840-000

FONE: (41) 3623-1231

Site: www.quitandinha.pr.gov.br / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br

c) localização das vias, das áreas verdes, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências num raio de 500m (quinhentos metros) com as respectivas distâncias da área a ser loteada.

IV - descrição do tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

V - RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) ou ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) do projeto, com cópia do comprovante de pagamento;

VI - cronograma físico de execução das obras de infraestrutura;

VII - Título de propriedade do imóvel ou matrícula do registro de imóveis, com certidão de ônus reais atualizada;

VIII - Certidões negativas de impostos municipais, estaduais e federais relativos ao imóvel.

Parágrafo único. As plantas deverão ser entregues em arquivos digitais, em escala compatível com a área do imóvel, georreferenciados no Sistema Geodésico Brasileiro SIRGAS 2000, coordenadas UTM, em formato .PDF e formato vetorial, em ".DWG" ou ".SHP" (shapefile).

Art. 49 Havendo viabilidade de implantação, a Prefeitura Municipal, de acordo com as diretrizes de planejamento e a legislação do Plano Diretor, após consulta aos órgãos setoriais responsáveis pelos serviços e equipamentos urbanos, indicará, na planta apresentada na consulta prévia:

I - diretrizes das vias de circulação, existentes ou projetadas, do sistema viário municipal, relacionadas com o loteamento pretendido, a serem respeitadas;

II - fixação da zona ou zonas incidentes, de acordo com a Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano;

III - localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público, conforme as prioridades para cada zona;

IV - faixas sanitárias do terreno para o escoamento de águas pluviais e outras faixas não-edificáveis;

V - relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado.

§ 1º O prazo máximo para estudos e fornecimento das diretrizes será de 60 (sessenta) dias, neles não sendo computado o tempo dispendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada.

§ 2º As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 1 (um) ano, após o qual deverá ser solicitada nova Consulta Prévia.

§ 3º A aceitação da consulta prévia não implica em aprovação da proposta do loteamento.

Art. 50 Por ocasião do fornecimento de diretrizes para elaboração de projeto, poderá ser solicitada a elaboração de:

Secretaria de Administração e Finanças

Rua José de Sá Ribas, 238 – CENTRO – CEP: 83840-000

Fone: (41) 3623-1231 / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUITANDINHA

Estado do Paraná

Rua José de Sá Ribas, 238 - Centro - CEP: 83840-000

FONE: (41) 3623-1231

Site: www.quitandinha.pr.gov.br / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br

I - análises de risco hidrológico e de solo;

II - laudo geológico-geotécnico, nos casos de terrenos de elevada complexidade geotécnica, o qual deverá compreender a delimitação das zonas ou unidades do terreno que apresentem comportamento geotécnico homogêneo;

III - verificação de ocorrências de cheia registrados;

IV - projeto de soluções adequadas de esgotamento sanitário e de drenagem do terreno, conforme modelo e orientação da Secretaria de Planejamento Municipal.

V - estabelecimento, para cada unidade, de diretrizes geotécnicas para o desenvolvimento dos projetos.

§ 1º As diretrizes geológico-geotécnicas incluirão recomendações referentes a escavações, estabilidade de taludes de corte e aterro, comportamento de aterros com relação a deformações (recalques), estabilidade dos terrenos à erosão, bem como orientações para escolha de fundações.

§ 2º São considerados terrenos de elevada complexidade geotécnica aqueles que apresentam uma ou mais das seguintes características:

I - mais do que 30% (trinta por cento) da área total do terreno envolvendo declividade natural superior a 25% (vinte e cinco por cento);

II - mais do que 30% (trinta por cento) da área total do terreno apresentando solos moles de elevada compressibilidade;

III - mais do que 30% (trinta por cento) da área total do terreno apresentando evidências de intervenções anteriores potencialmente problemáticas como cortes, aterros, depósitos de resíduos ou atividades de extração mineral;

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

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

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

VII - áreas com incidência da Zona de Ocupação Restrita (ZOR).

SEÇÃO II - DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 51 Cumpridas as etapas da Seção I e havendo viabilidade de implantação do loteamento, o interessado apresentará projeto, de acordo com as diretrizes definidas pela Prefeitura Municipal, COMEC e IAP, composto de:

I - planta do imóvel, em 02 (duas) vias em meio físico e digital, em escala mínima de 1:1.000 (um para mil), assinada pelo responsável técnico e proprietário ou seu representante, indicando:

Secretaria de Administração e Finanças

Rua José de Sá Ribas, 238 – CENTRO – CEP: 83840-000

Fone: (41) 3623-1231 / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUITANDINHA

Estado do Paraná

Rua José de Sá Ribas, 238 - Centro - CEP: 83840-000

FONE: (41) 3623-1231

Site: www.quitandinha.pr.gov.br / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br

- a) delimitação exata dos confrontantes, curvas de nível de metro em metro, norte magnético e verdadeiro, e sistema de vias com o devido estaqueamento a cada 30 m (trinta metros);
- b) quadras e lotes com respectivas dimensões e numeração;
- c) corpos d'água, áreas sujeitas a inundações, bosques, monumentos naturais ou artificiais, vegetação com classificação de porte e construções existentes, tipologia do solo e principais acidentes topográficos, identificando também as faixas mínimas de proteção devidamente cotadas;
- d) áreas de preservação permanente (APP);
- e) faixas de domínio e demais faixas não edificantes, com demarcação nos lotes onde forem necessárias, para obras de saneamento ou outras de interesse público;
- f) sentido de escoamento das águas pluviais;
- g) delimitação e indicação das áreas destinadas às áreas verdes e aos equipamentos urbanos e comunitários;
- h) raios de curvatura e desenvolvimento das vias e seus cruzamentos;
- i) larguras das vias, das caixas de rolamento e dos passeios;
- j) ruas adjacentes que se articulam com o plano de loteamento;
- k) construções existentes;
- l) áreas que poderão receber acréscimo de potencial construtivo, quando for o caso;
- m) quadro estatístico de áreas, constante no carimbo da planta, conforme o modelo constante no Anexo II desta Lei.

II - perfis longitudinais das vias de circulação, em 02 (duas) vias em meio físico e digital, contendo os eixos das vias, apresentados em escala 1:1.000 (um para mil) horizontal e 1:100 (um para cem) vertical, sendo aceitas outras escalas, caso necessário. No perfil longitudinal deverá constar: estaqueamento a cada 20 m (vinte metros), número da estaca, traçado do terreno original e da via projetada com as declividades longitudinais e respectivas cotas referidas à RN (referência de nível), a serem fornecidas pela Prefeitura Municipal;

III - perfis transversais das vias de circulação, em 02 (duas) vias em meio físico e digital, em escala 1:500 (um para quinhentos) horizontal e 1:100 (um para cem) vertical, sendo aceitas outras escalas, caso necessário, com traçado da (s) pista (s) de rolamento, passeios e canteiro central (quando for o caso), com as devidas dimensões e desenhos.

IV - Memorial Descritivo, em 02 (duas) vias em meio físico e digital, contendo obrigatoriamente:

- a) denominação do loteamento;
- b) descrição sucinta do loteamento com suas características;
- c) condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

Secretaria de Administração e Finanças

Rua José de Sá Ribas, 238 – CENTRO – CEP: 83840-000

Fone: (41) 3623-1231 / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUITANDINHA

Estado do Paraná

Rua José de Sá Ribas, 238 - Centro - CEP: 83840-000

FONE: (41) 3623-1231

Site: www.quitandinha.pr.gov.br / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br

- d) indicação das áreas que passarão ao domínio do Município, no ato do registro do loteamento;
- e) enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública já existentes ou a serem implantados no loteamento e nas suas adjacências;
- f) limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes e área total da área pública, discriminando áreas do sistema viário, áreas verdes, áreas para equipamentos urbanos e comunitários, todos com suas respectivas percentagens;
- g) especificação das quadras e lotes;
- h) discriminação dos lotes a serem caucionados, à escolha da Prefeitura, de acordo com o valor de cada serviço ou obra de infraestrutura, relacionados no Capítulo III desta Lei;
- i) descrição do sistema viário, constando identificação das vias (nome ou número), largura da pista de rolamento, largura da calçada, declividade máxima e tipo de revestimento.

V - projetos das obras de infraestrutura mínima exigida, acompanhados dos respectivos orçamentos e cronogramas físico-financeiros, os quais deverão ser previamente aprovados pelos órgãos competentes, em 02 (duas) vias em meio físico e digital, a saber:

- a) projeto detalhado de arruamento, incluindo planta com dimensões angulares e lineares dos traçados, perfis longitudinais e transversais e detalhes dos meios-fios;
- b) projeto detalhado da rede de escoamento das águas pluviais e das obras complementares necessárias;
- c) projeto de abastecimento de água potável;
- d) projeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;
- e) projeto da rede de coleta de esgoto e do seu tratamento, indicando a destinação final.

VI - cópia do Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) ou da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), do profissional responsável pelo projeto de loteamento;

VII - modelo de Contrato de Compra e Venda, em 2 (duas) vias, o qual deverá estar de acordo com a Lei Federal Nº 6.766/79 e alterações, em cláusulas que especifiquem:

- a) o compromisso do loteador quanto à execução das obras, enumerando-as;
- b) o prazo de execução da infraestrutura, constante nesta Lei;
- c) o enquadramento do lote de acordo com o Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, da respectiva Lei, definindo a zona de uso e os parâmetros urbanísticos incidentes;
- d) a condição de que os lotes só poderão receber construções após a execução das obras de infraestrutura previstas nesta Lei;
- e) a possibilidade de suspensão do pagamento das prestações pelo comprador, vencido o prazo e não executadas as obras, bem como o registro, que passará a depositá-las, em juízo, mensalmente, de acordo com a Lei Federal.

Secretaria de Administração e Finanças

Rua José de Sá Ribas, 238 – CENTRO – CEP: 83840-000

Fone: (41) 3623-1231 / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUITANDINHA

Estado do Paraná

Rua José de Sá Ribas, 238 - Centro - CEP: 83840-000

FONE: (41) 3623-1231

Site: www.quitandinha.pr.gov.br / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br

VIII - documentos relativos à área em parcelamento a serem anexados ao projeto definitivo:

- a) Título de propriedade devidamente registrado no Registro Geral de Imóveis;
- b) Certidões negativas de tributos municipais, estaduais e federais.

§ 1º O conteúdo dos projetos de infraestrutura referidos neste artigo deverá atender às exigências específicas definidas pela Prefeitura Municipal.

§ 2º Todas as peças do projeto definitivo deverão ser assinadas pelo requerente e responsável técnico, devendo o último mencionar o número de seu registro ou visto no conselho profissional competente e estar cadastrado pela Prefeitura Municipal.

§ 3º Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias no tempo da sua apresentação, além de acarretar as consequências penais cabíveis, restarão insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, como as aprovações consequentes.

§ 4º As plantas do projeto definitivo devem obedecer à normatização da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e devem ser entregues em arquivos digitais, em escala compatível com a área do imóvel, e georreferenciados no Sistema Geodésico Brasileiro SIRGAS 2000, coordenadas UTM, em formato .PDF e formato vetorial, em ".DWG" ou ".SHP" (shapefile).

SEÇÃO III - DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO

Art. 52 O pedido de desmembramento, desdobro ou remembramento será feito mediante requerimento do interessado a Prefeitura Municipal, obtenção de consulta prévia e da anuência prévia da COMEC, acompanhado de matrícula do Registro de Imóveis, certidão negativa de tributos municipais, da planta do imóvel a ser desmembrado ou remembrado, na escala 1:1.000 (um para mil), contendo as seguintes indicações:

- I - situação do imóvel, com vias existentes e loteamento próximo;
- II - tipo de uso predominante do local;
- III - áreas e testadas mínimas, determinadas pela Lei de Zoneamento, válidas para a(s) zona(s) afeta(s) ao imóvel;
- IV - divisão ou agrupamento de lotes pretendido, com respectivas áreas;
- V - dimensões lineares e angulares;
- VI - perfis do terreno com relevo, em curvas de nível, de metro a metro;
- VII - indicação das edificações existentes;
- VIII - indicação das áreas verdes;

Secretaria de Administração e Finanças

Rua José de Sá Ribas, 238 - CENTRO - CEP: 83840-000

Fone: (41) 3623-1231 / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUITANDINHA

Estado do Paraná

Rua José de Sá Ribas, 238 - Centro - CEP: 83840-000

FONE: (41) 3623-1231

Site: www.quitandinha.pr.gov.br / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br

IX - estudo da viabilidade de implantação do empreendimento pelos órgãos competentes dos serviços de água, esgoto, energia elétrica e rede de captação de águas pluviais.

Parágrafo único. Todas as peças gráficas e demais documentos terão assinatura do responsável e deverão estar dentro das especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Art. 53 Verificadas as condições apresentadas no artigo anterior, fica a aprovação do projeto condicionada à comprovação de que:

I - os lotes desmembrados ou remembrados tenham as dimensões mínimas para a respectiva zona, conforme Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano;

II - a parte restante do lote ainda que edificado, compreende uma porção que possa constituir um lote independente, observadas as dimensões mínimas previstas em Lei.

Parágrafo único. O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo, após cumpridas todas as exigências pelo interessado, será de 30 (trinta) dias, estando sujeito a ampliação, no caso de apreciação por outros órgãos competentes.

Art. 54 Após a aprovação do projeto, será concedida a Licença de Desmembramento e Remembramento para averbação no Registro de Imóveis.

Parágrafo único. Somente após averbação dos novos lotes, no Registro de Imóveis, a Prefeitura Municipal poderá conceder licença para construção ou edificação nos mesmos.

SEÇÃO IV - DA APROVAÇÃO E DO REGISTRO

Art. 55 Recebido o projeto definitivo de loteamento, com todos os elementos e de acordo com as exigências desta Lei e anuência prévia da COMEC, a Prefeitura Municipal procederá:

I - exame de exatidão do projeto definitivo;

II - exame de todos os elementos apresentados, conforme exigências do Capítulo V.

§ 1º A Prefeitura Municipal poderá exigir as modificações que se façam necessárias.

§ 2º O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo, após cumpridas pelo interessado todas as exigências da Prefeitura Municipal, será de 60 (sessenta) dias.

§ 3º A Prefeitura Municipal disporá do prazo estipulado para se pronunciar, ouvidas as autoridades competentes, inclusive as sanitárias e ambientais, no que lhes disser respeito; em caso de silêncio, considerar-se-á aprovado o projeto, desde que satisfaça as exigências e não prejudique o interesse público.

Secretaria de Administração e Finanças

Rua José de Sá Ribas, 238 – CENTRO – CEP: 83840-000

Fone: (41) 3623-1231 / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUITANDINHA

Estado do Paraná

Rua José de Sá Ribas, 238 - Centro - CEP: 83840-000

FONE: (41) 3623-1231

Site: www.quitandinha.pr.gov.br / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br

Art. 56 A Prefeitura Municipal, por seu órgão competente, poderá deixar de aprovar projetos de loteamentos, ou ainda, fixar o número máximo de lotes em que a área poderá ser subdividida, mesmo que seja apenas para impedir o excessivo número de lotes e a consequente exigência de investimentos em obras de infraestrutura e custeio de serviços.

Art. 57 Deferido o processo, o projeto de loteamento terá sua aprovação através de Decreto Municipal, no qual deverão constar:

- I - condições em que o loteamento foi autorizado;
- II - obras a serem realizadas;
- III - cronograma e o orçamento para execução;
- IV - áreas caucionadas para garantia da execução das obras;
- V - áreas transferidas ao domínio público;
- VI - lotes que poderão receber aumento do potencial construtivo, quando for o caso;
- VII - prazo para início e conclusão das obras.

Art. 58 No ato de recebimento do Alvará de Loteamento e da cópia do projeto aprovado pela Prefeitura Municipal, o interessado assinará um Termo de Compromisso no qual se obrigará a:

- I - executar as obras de infraestrutura referidas no artigo 22 desta Lei, conforme cronograma observando o prazo máximo disposto no artigo 26 desta Lei;
- II - 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 à vista das condições viárias, de segurança e sanitárias do terreno a arruar;
- III - facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura Municipal durante a execução das obras e serviços;
- IV - não outorgar qualquer escritura de compra e venda ou compromisso de compra e venda dos lotes caucionados antes de concluídas as obras previstas nos Incisos I e II deste artigo;
- V - utilizar o modelo de Contrato de Compra e Venda apresentado e aprovado pela Prefeitura Municipal;
- VI - preservar as áreas verdes existentes, sob pena de responsabilidade cível, administrativa e criminal.

Art. 59 No Termo de Compromisso deverão constar especificamente as obras e serviços que o loteador é obrigado a executar e o prazo fixado para sua execução.

Art. 60 Em garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana exigidas para o loteamento, dar-se-á caução de área de terreno correspondente ao custo da época de aprovação das obras e serviços a serem realizados.

Secretaria de Administração e Finanças

Rua José de Sá Ribas, 238 - CENTRO - CEP: 83840-000

Fone: (41) 3623-1231 / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUITANDINHA

Estado do Paraná

Rua José de Sá Ribas, 238 - Centro - CEP: 83840-000

FONE: (41) 3623-1231

Site: www.quitandinha.pr.gov.br / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br

§ 1º Os lotes caucionados deverão ser discriminados, de acordo com o valor total dos serviços ou obras de infraestrutura especificadas no artigo 22, cabendo a Prefeitura Municipal escolher os lotes a serem caucionados.

§ 2º O valor dos lotes será calculado, para efeito deste artigo, pelo preço da área, sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado.

§ 3º Concluídos todos os serviços e as obras de infraestrutura exigidas para o loteamento, a Prefeitura Municipal liberará as garantias de sua execução.

§ 4º A caução será formalizada e deverá ser levada ao Registro de Imóveis, no ato do registro do loteamento.

§ 5º As áreas a serem transferidas ao domínio público não poderão ser caucionadas para o cumprimento dos dispositivos previstos nesta Lei.

§ 6º A não execução das obras, dentro do prazo previsto no cronograma, implicará na adjudicação dos lotes caucionados para regularização das obras.

§ 7º A liberação das áreas caucionadas não poderá ser parcial e somente ocorrerá quando todas as obras estiverem realizadas.

Art. 61 Após a aprovação do projeto definitivo, o loteador deverá submeter o loteamento ao Registro de Imóveis, apresentando a documentação exigida pela Lei Federal Nº 6.766/79 e suas alterações.

§ 1º Desde a data da inscrição do loteamento no Registro Geral de Imóveis, passam a integrar patrimônio público as vias de comunicação urbanas, as praças, áreas verdes e áreas destinadas aos equipamentos urbanos e comunitários, constantes no projeto, mediante Escritura Pública.

§ 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, sob pena de caducidade da aprovação.

§ 3º O título de propriedade será dispensado quando se tratar de parcelamento popular, destinado às classes de menor renda, em imóvel declarado de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse, desde que promovido pela União, Estado do Paraná, Município ou por suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação.

§ 4º No caso de que trata o § 3º, o pedido de registro do parcelamento, além dos documentos - Cópia do ato de aprovação do loteamento e Exemplar do Modelo de Contrato de Compra e Venda, será instruído com cópias autênticas da decisão que tenha concedido a imissão provisória na posse, do decreto de desapropriação, do comprovante de sua publicação na imprensa oficial e, quando formulado por entidades delegadas, da lei de criação e de seus atos constitutivos.

Secretaria de Administração e Finanças

Rua José de Sá Ribas, 238 - CENTRO - CEP: 83840-000

Fone: (41) 3623-1231 / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUITANDINHA

Estado do Paraná

Rua José de Sá Ribas, 238 - Centro - CEP: 83840-000

FONE: (41) 3623-1231

Site: www.quitandinha.pr.gov.br / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br

Art. 62 Examinada a documentação e encontrada em ordem, o Oficial do Registro de Imóveis encaminhará certidão ao Poder Executivo Municipal e dará publicação.

§1º Se houver impugnação de terceiros, o Oficial do Registro de Imóveis intimará o requerente e o Poder Executivo Municipal, sob pena de arquivamento do processo.

§2º Havendo manifestações, o processo será enviado ao Juiz competente para decisão.

§3º Findo o prazo para impugnação, ou tomada a decisão judicial, será feito imediatamente o registro.

Art. 63 Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos para o loteamento, o loteador ou seu representante legal, requererá a Prefeitura Municipal, por escrito, que seja feita a vistoria através de seu órgão competente.

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

§ 2º Após a vistoria a Prefeitura Municipal expedirá um laudo de vistoria, e, caso todas as obras estejam de acordo com o Termo de Compromisso e com as demais exigências municipais, expedirá um Certificado de Conclusão das Obras e Serviços (CVCO), o qual deverá ser encaminhado ao Registro Geral de Imóveis para o cancelamento da caução.

Art. 64 Caso esgotados os prazos previstos, e não tenham sido realizados as obras e os serviços exigidos para o loteamento, ou no caso de alienação de qualquer lote caucionado, a Prefeitura Municipal executá-los-á e promoverá a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio os lotes caucionados na forma do artigo 58, que se constituirão em bem público da Prefeitura Municipal.

Art. 65 Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como da aprovação da Prefeitura Municipal, e deverá ser averbada 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 Decreto de Aprovação do Loteamento pelo 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 Decreto de Aprovação, expedindo-se, então, o novo Alvará e baixando-se novo Decreto.

Art. 66 A aprovação dos projetos de arruamento, loteamento ou desmembramento não implicam em nenhuma responsabilidade, por parte 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 quanto a quaisquer indenizações decorrentes de traçados

Secretaria de Administração e Finanças

Rua José de Sá Ribas, 238 – CENTRO – CEP: 83840-000

Fone: (41) 3623-1231 / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUITANDINHA

Estado do Paraná

Rua José de Sá Ribas, 238 - Centro - CEP: 83840-000

FONE: (41) 3623-1231

Site: www.quitandinha.pr.gov.br / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br

que não obedeçam aos arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou às disposições legais aplicáveis.

CAPÍTULO VI - DAS DISPOSIÇÕES PENAIS

Art. 67 Consideram-se irregulares loteamentos ou desmembramentos do solo:

- I - sem autorização do órgão público competente ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas de uso e ocupação do solo pertinentes;
- II - sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença e alvará;
- III - quando ocultado fato fraudulento a eles relativos.

Parágrafo único. As irregularidades descritas neste artigo estarão sujeitas às penalidades previstas nesta Lei e normas complementares.

Art. 68 Fica sujeito à cassação do Alvará, embargo administrativo da obra e à aplicação de multa, todo aquele que, a partir da data de publicação desta Lei:

I - der início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento, desmembramento ou arruamento do solo, para fins urbanos, sem autorização do Município ou em desacordo com as disposições desta Lei, ou ainda das normas Federais e Estaduais pertinentes;

II - der início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento, desmembramento ou arruamento do solo para fins urbanos sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo de licença;

III - registrar loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direito ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não aprovado.

§ 1º A multa a que se refere este artigo corresponderá a 1.000 (mil) UFM's (Unidades Fiscais do Município).

§ 2º O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais cominações legais, nem sana a infração, ficando o infrator na obrigação de legalizar as obras de acordo com as disposições vigentes.

§ 3º 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 das atividades de construir e parcelar, no Município, pelo prazo de 2 (dois) anos.

Art. 69 Constitui crime contra a Administração Pública, nos termos da lei federal:

I - 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 do Município e do Estado.

Secretaria de Administração e Finanças

Rua José de Sá Ribas, 238 - CENTRO - CEP: 83840-000

Fone: (41) 3623-1231 / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUITANDINHA

Estado do Paraná

Rua José de Sá Ribas, 238 - Centro - CEP: 83840-000

FONE: (41) 3623-1231

Site: www.quitandinha.pr.gov.br / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br

II - 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;

III - fazer 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.

Art. 70 Tão logo chegue ao conhecimento do Município após a publicação desta Lei, a existência de parcelamento do terreno, sem autorização municipal, o responsável pela irregularidade será notificado para pagamento da multa prevista e terá o prazo de 90 (noventa) dias para regularizar a situação do imóvel, ficando proibida a continuação dos trabalhos.

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

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

CAPÍTULO VII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 72 Os loteamentos não aprovados e implantados, em época anterior à presente Lei e cujos lotes já tenham sido alienados ou compromissados a terceiros, no todo ou em parte, serão analisados pela Secretaria de Planejamento Municipal ou pelo órgão competente da Prefeitura Municipal.

§ 1º A regularização dos loteamentos referidos no *caput* deste artigo estará condicionada à cessão de área institucional de uso público e execução da infraestrutura básica.

§ 2º Em Decreto Municipal deverão constar as condições e justificativas que levam o órgão competente municipal responsável em aprovar ou não esses parcelamentos irregulares, sendo observada a Lei Federal de Regularização Fundiária Nº 13.465/2017.

§ 3º Caso a Secretaria de Planejamento Municipal ou o órgão competente da Prefeitura constate que o loteamento ou desmembramento não possui condições de ser aprovado, em observância à legislação federal pertinente à matéria, encaminhará expediente ao Prefeito Municipal, solicitando que a Procuradoria seja autorizada a pleitear a anulação do mesmo, caso tenha sido averbado junto ao Registro de Imóveis.

Art. 73 Os loteamentos aprovados, registrados e não implantados, em época anterior à presente Lei e cujos lotes já tenham sido alienados ou compromissados a terceiros, no todo ou em

Secretaria de Administração e Finanças

Rua José de Sá Ribas, 238 – CENTRO – CEP: 83840-000

Fone: (41) 3623-1231 / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUITANDINHA

Estado do Paraná

Rua José de Sá Ribas, 238 - Centro - CEP: 83840-000

FONE: (41) 3623-1231

Site: www.quitandinha.pr.gov.br / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br

parte, serão analisados pelo órgão competente municipal e pelo Conselho de Desenvolvimento e Planejamento Municipal sob a ótica desta Lei e da legislação federal.

Art. 74 Os projetos de loteamentos, declarados ou não como de caráter social, com Licença Prévia do IAP, Certidão da Prefeitura Municipal de Quitandinha, com os padrões urbanísticos, com Anuência Prévia da COMEC, e que estejam dentro do novo perímetro urbano previsto no Plano Diretor, desde que atendam ao disposto nesta Lei, terão seus parâmetros respeitados.

Art. 75 Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar Municipal Nº 699/2007.

Edifício da Prefeitura Municipal de Quitandinha.

17 de setembro de 2019.


MARIA JULIA SOCEK WOJCIK
Prefeita Municipal

Secretaria de Administração e Finanças

Rua José de Sá Ribas, 238 – CENTRO – CEP: 83840-000

Fone: (41) 3623-1231 / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUITANDINHA

Estado do Paraná

Rua José de Sá Ribas, 238 - Centro - CEP: 83840-000

FONE: (41) 3623-1231

Site: www.quitandinha.pr.gov.br / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br

ANEXO I - Glossário

- I - Alinhamento predial: linha divisória entre o lote e o logradouro público;
- II - APP: Áreas de Preservação Permanente - destinadas a preservar o ambiente natural do terreno com a cobertura vegetal existente, ou que deva ser recuperada, ainda aquelas definidas como APP pela Resolução CONAMA 303;
- III - Área verde: área com vegetação ou mata nativa 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;
- IV - Área Total do Parcelamento: é a área que será objeto de loteamento ou desmembramento;
- V - Área Institucional: áreas destinadas à implantação das áreas verdes, do sistema de circulação viária, dos equipamentos públicos e comunitários de educação, cultura, saúde, esporte, lazer, assistência social e similares;
- VI - Área de Domínio Público: é a área ocupada pelas vias de circulação, áreas institucionais e espaços livres;
- VII - Área Líquida do loteamento: corresponde à somatória das áreas dos lotes;
- VIII - Área Total dos Lotes: é a resultante da diferença entre a área do parcelamento e a área de domínio público;
- IX - Arruamento: é o ato de abrir via ou logradouro, destinado à circulação ou utilização pública;
- X - Condomínio Horizontal: subdivisão de gleba ou o fracionamento de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem às frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao seu perímetro, salvo áreas verdes mediante autorização do órgão municipal de meio ambiente;
- XI - Conjunto Habitacional de Interesse Social ou Loteamento de Interesse Social: loteamento voltado à necessidade de assegurar moradia digna à população de baixa renda, regulamentado pelo Decreto Estadual Nº 2520/2004, que destina-se à implementação da política habitacional do Município, visando atender a população com renda até 5 (cinco) salários mínimos, ao reassentamento de famílias residentes em áreas de risco e a regularização de assentamentos habitacionais precários, objeto de interesse público para a recuperação ambiental. Sua implantação deverá respeitar a Lei do Plano Diretor Municipal e obter anuência prévia da COMEC; podendo ser empreendido pela Prefeitura Municipal e/ou iniciativa privada;
- XII - Desmembramento: subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento da infraestrutura já existente do sistema viário, rede de energia elétrica pública e domiciliar, e de abastecimento de água potável, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

Secretaria de Administração e Finanças

Rua José de Sá Ribas, 238 – CENTRO – CEP: 83840-000

Fone: (41) 3623-1231 / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUITANDINHA

Estado do Paraná

Rua José de Sá Ribas, 238 - Centro - CEP: 83840-000

FONE: (41) 3623-1231

Site: www.quitandinha.pr.gov.br / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br

- XIII - Equipamentos comunitários: são as instalações públicas de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social;
- XIV - Equipamentos Urbanos: são as instalações de infraestrutura urbana básica e outras de interesse público;
- XV - Espaços Livres: áreas de interesse de preservação ambiental e/ou espaços livres de uso público destinados à implantação de praças, áreas de recreação e esportivas, monumentos e demais referenciais urbanos e paisagísticos;
- XVI - Faixa não edificável ou "*non aedificandi*": área do terreno onde não será permitida qualquer construção;
- XVII - Fração Ideal: índice da participação abstrata indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio de lotes horizontais, expresso sob forma decimal, ordinária ou percentual;
- XVIII - Infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, de abastecimento de água potável, de energia elétrica pública, domiciliar e das vias de circulação;
- XIX - Lote: parcela de terra delimitada, resultante de loteamento ou desmembramento, inscrita no Cartório de Registro de Imóveis, com pelo menos uma divisa lindeira à via de circulação, servida de infraestrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos por esta Lei, na zona em que se situe;
- XX - Loteamento: é a 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;
- XXI - Gleba: área de terra que não foi objeto de parcelamento urbano;
- XXII - Quadra: área resultante de loteamento, delimitada por vias de circulação e/ou limites deste mesmo loteamento;
- XXIII - Recuo: é a incorporação ao logradouro público de uma área de terreno pertencente à propriedade particular e adjacente ao mesmo logradouro, para fim de executar um projeto de alinhamento ou de modificação de alinhamento aprovado pela Prefeitura;
- XXIV - Remembramento: é a fusão de glebas ou lotes, com aproveitamento do sistema viário existente;
- XXV - Testada: linha demarcatória do terreno em relação ao logradouro público, sendo que, no caso de terrenos com mais de uma testada, considera-se a de menor extensão;
- XXVI - Via de Circulação ou Logradouro Público: área destinada ao sistema de circulação de veículos e pedestres, existentes ou projetadas; é todo espaço destinado à circulação ou utilização pelo público em geral;
- XXVII - Caixa da via: distância entre os limites dos alinhamentos prediais de cada um dos lados da rua;
-

Secretaria de Administração e Finanças

Rua José de Sá Ribas, 238 – CENTRO – CEP: 83840-000

Fone: (41) 3623-1231 / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUITANDINHA

Estado do Paraná

Rua José de Sá Ribas, 238 - Centro - CEP: 83840-000

FONE: (41) 3623-1231

Site: www.quitandinha.pr.gov.br / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br

XXVIII - Pista de rolamento: faixa destinada exclusivamente ao tráfego de veículos.

Secretaria de Administração e Finanças

Rua José de Sá Ribas, 238 – CENTRO – CEP: 83840-000

Fone: (41) 3623-1231 / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUITANDINHA

Estado do Paraná

Rua José de Sá Ribas, 238 - Centro - CEP: 83840-000

FONE: (41) 3623-1231

Site: www.quitandinha.pr.gov.br / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br

ANEXO II - Modelo do Quadro Estatístico de Áreas

QUADRO ESTATÍSTICO DE ÁREAS		
ESPECIFICAÇÃO		ÁREAS (m ²)
1 Áreas de Lotes (Nº de lotes privativos)		ÁREAS (%)
2 Áreas Públicas		
2.1	Sistema Viário	
2.2	Áreas para equipamentos urbanos e comunitários	
2.3	Áreas Verdes	
2.4	Outros	
3 Área Total da Gleba		

ORIENTAÇÕES PARA O PREENCHIMENTO DO QUADRO:

1. Área de Lotes: deverão constar todos os lotes particulares, independentemente do tipo de uso.
2. Áreas Públicas: deverá obedecer ao exigido no artigo 11 desta Lei, bem como as disposições da Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo e da Lei Mobilidade e Sistema Viário Municipal.
3. Outros: especificar outras áreas, quando for o caso.
4. Área Total da Gleba: total da área constante da matrícula.

Secretaria de Administração e Finanças

Rua José de Sá Ribas, 238 – CENTRO – CEP: 83840-000

Fone: (41) 3623-1231 / Email: prefeitura@quitandinha.pr.gov.br