



Prefeitura Municipal de Capanema



LEI N.º 1120, de 18 de junho de 2007.

Institui normas para **Parcelamento do Solo Urbano** do Município de CAPANEMA, define os requisitos urbanísticos e procedimentos relacionados com os **loteamentos, desmembramentos e remembramentos** de lotes urbanos e dos **condomínios horizontais**.

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - O parcelamento de solo urbano poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento ou condomínio horizontal, observadas as disposições desta Lei, bem como das Legislações Federal e Estadual pertinentes.

§ 1º - Considera-se **loteamento**, a subdivisão da gleba em lotes destinada à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamentos, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 2º - Considera-se **desmembramento**, a subdivisão de gleba em lotes destinada à 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.

§ 3º - Considera-se **remembramento** a junção de dois ou mais lotes para formarem apenas um imóvel.

§ 4º - Considera-se condomínio horizontal a divisão de imóvel em frações ideais, correspondentes a unidades autônomas destinadas à edificação e áreas de uso comum dos condôminos, que não implique na abertura de logradouros públicos, nem na modificação ou ampliação dos já existentes, podendo haver abertura de vias internas de domínio privado.

§ 5º - Loteamentos, desmembramentos e condomínios horizontais só serão admitidos se deles resultarem lotes edificáveis, de acordo com o Macrozoneamento do Plano Diretor Municipal, a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e demais normas vigentes.

Art. 2º - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas assim definidas por Lei Municipal.

§ Único - Não será permitido o parcelamento do solo:

- I. Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundação;
- II. Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III. Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), antes de atendidas as exigências específicas da autoridade Municipal competente;
- IV. Em terrenos onde as condições geológicas não aconselhem edificações;
- V. Em áreas de preservação ecológica, com cobertura arbórea, sem parecer prévio das autoridades competentes e naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

Av. Pedro Viriato Parigot de Souza, 1080 – Centro – 85760-000

Fone: 46-3552-1321 – Fax: 46-3552-1122

CAPANEMA - PR



Prefeitura Municipal de Capanema



VI. Nos topos de morros, montes, montanhas e serras, acima da cota máxima de 20 m (vinte metros) do nível do logradouro público lindeiro, salvo se garantidas as condições de preservação ambiental, com acompanhamento da autoridade competente;

Art. 3º - A denominação e o emplacamento dos logradouros públicos e particulares é obrigação do loteador, que deverá obedecer à normalização do Poder Público Municipal.

Art. 4º - Não caberá a Prefeitura Municipal qualquer responsabilidade pela diferença de medidas nos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar, em relação às medidas constantes dos projetos aprovados.

Art. 5º - Os responsáveis por parcelamentos não aprovados pela Prefeitura Municipal, ainda que implantados ou em fase de implantação, terão o prazo de 180 (cento e oitenta) dias a partir da data de publicação da presente Lei, para legalizarem os parcelamentos, adaptando-os às exigências desta Lei, sob pena de embargo e demolição das obras porventura executadas.

Art. 6º - Os projetos de arruamento, loteamento, desmembramento ou remembramento de terreno e de condomínios horizontais no Município de CAPANEMA dependerão sempre de prévia licença da Prefeitura Municipal, obedecendo ao disposto nesta Lei e nas normas federais e estaduais aplicáveis à matéria.

Art. 7º - Embora satisfazendo as exigências da presente Lei, qualquer projeto de parcelamento pode ser recusado ou alterado, total ou parcialmente pela Prefeitura Municipal, tendo em vista:

- I. As diretrizes para o Uso do Solo Municipal, estabelecidos no Macrozoneamento do Plano Diretor Municipal e na Lei de Zoneamento Uso e Ocupação do Solo;
- II. As diretrizes do desenvolvimento regional, estabelecidas em planos oficiais em vigor;
- III. A defesa dos recursos naturais ou paisagísticos e do Patrimônio Natural do Município;
- IV. Evitar excessivo número de lotes com o conseqüente aumento do investimento subutilizado em obras de infra-estrutura e custeio de serviços, conforme dispõe o Decreto-Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967.

CAPÍTULO II - DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 8º - Os logradouros deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

- I. As áreas destinadas ao sistema de circulação, a implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, ressalvado o disposto no Parágrafo 1º deste Artigo;
- II. Os lotes terão área e testada mínima conforme a Legislação de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano, ou atender a outras exigências, ou quando o loteamento se destinar à urbanização específica para conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovado por órgãos públicos competentes, especialmente pelo Sistema de Planejamento do Plano Diretor Municipal;
- III. Ao longo das águas correntes e dormentes deverão ser respeitadas as faixas de drenagem mínima de 30,00 m (trinta metros) não edificáveis ou as áreas de fundo de vale, cuja destinação destas será indicada pela autoridade Municipal competente;

Av. Pedro Viriato Parigot de Souza, 1080 – Centro – 85760-000

Fone: 46-3552-1321 – Fax: 46-3552-1122

CAPANEMA - PR



Prefeitura Municipal de Capanema



- IV. Ao longo das rodovias e ferrovias será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de 20,00 m (vinte metros) da margem de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;
- V. As vias do loteamento deverão se articular com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, harmonizar-se com a topografia local, com declividade máxima de 20% (vinte por cento).
- VI. Só poderão ser loteadas as glebas com acesso direto à via pública em boas condições de trafegáveis a critério da Prefeitura Municipal;
- VII. Em nenhum caso os arruamentos do loteamento poderão prejudicar o escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas, devendo as obras necessárias ser executadas nas vias públicas ou em faixas reservadas para esse fim.
- VIII. Os cursos de água não poderão ser alterados.

§ 1º - A percentagem de áreas públicas previstas no Inciso I deste Artigo não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores do que 15.000,00 m² (quinze mil metros quadrados), caso em que a porcentagem poderá ser reduzida mediante estudos técnicos.

§ 2º - Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e comércio comunitário local.

§ 3º - Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

§ 4º - A autoridade Municipal competente poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa não edificável destinada a equipamentos urbanos.

§ 5º - As áreas previstas no parágrafo primeiro deste artigo se constituirão em bens públicos do Município, que poderá usá-las nos casos e na forma que a Lei prescreve.

§ 6º - Os estudos técnicos para dispensa de áreas previstas no parágrafo primeiro deste artigo serão elaborados por técnicos municipais e aprovados pelo CMP - Conselho Municipal de Planejamento.

Art. 9º - As disposições desta Lei obrigam não só os arruamentos, loteamentos, desmembramentos ou remembramentos realizados, para a venda ou melhor aproveitamento de imóveis, como também aqueles efetivados em divisão amigável ou judicial para expedição da comunhão de bens ou a qualquer outro título.

CAPÍTULO III - DA DOCUMENTAÇÃO E APROVAÇÃO DE PROJETOS DE LOTEAMENTOS

Art. 10 - Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá, através da consulta prévia, solicitar que a Prefeitura Municipal forneça esquematicamente as diretrizes a serem obedecidas na elaboração do projeto a ser apresentado, para este fim, deverá ser apresentados requerimento e os seguintes documentos, pelo menos:

- I. Prova de domínio do terreno, do lote ou da área;
- II. Planta de situação do terreno, na escala 1:20.000;
- III. Planta do perímetro do terreno nas escala 1:1.000 na qual conste:
 - a) Gleba (s) a ser (em) loteada(s);
 - b) Orientação magnética ou verdadeira;

Av. Pedro Viriato Parigot de Souza, 1080 – Centro – 85760-000

Fone: 46-3552-1321 – Fax: 46-3552-1122

CAPANEMA - PR



Prefeitura Municipal de Capanema



- c) Curvas de nível de metro em metro, amarradas a RN (nível de referência), identificável em relação ao nível do mar.
- d) Cursos d'água com as faixas de drenagem ou fundos de vale, bosques, partes alagadiças, mananciais, construções, linhas de transmissão de energia, adutoras de rodovias e demais obras ou instalações existentes no local ou em suas adjacências;
- e) Indicação dos arruamentos contíguos 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;
- f) O tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
- g) As características e especificações das zonas de uso contíguas;
- h) Indicação das distâncias e rumos ou azimutes e todo o perímetro da área, informando a coordenada UTM (Universal Transverse Mercator), amarrada aos marcos referenciados municipais mais próximos.
- i) Memorial descritivo;

IV. Outras indicações que possam interessar à orientação geral do loteamento a critério da autoridade Municipal competente.

§ 1º - O interessado deverá apresentar todos os itens acima mencionados com 2 (duas) vias da planta do imóvel assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional legalmente registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA, e habilitado por este Conselho para a elaboração do serviço técnico proposto. Apresentar a Anotação de Responsabilidade técnica assinada pelo proprietário e pelo responsável técnico.

§ 2º - Todos os projetos devem estar de acordo com o plano de ampliação do perímetro urbano.

§ 3º - Quando se dispuser a lotear somente parte do terreno, ou for proprietário de uma área contígua ao loteamento em questão maior, o requerente deve apresentar as plantas referidas no Inciso III, abrangendo a totalidade do imóvel.

§ 4º - É vedado parcelar parte de gleba, sem antes proceder ao desmembramento da parte que será parcelada.

§ 5º - Sempre que se fizer necessário, a critério da autoridade Municipal competente, poderá ser exigida a extensão do levantamento planialtimétrico, ao longo do perímetro do terreno até o limite de 100 m (cem metros), ou até o talvegue ou divisor de águas mais próximo.

§ 6º - O encaminhamento de projetos de parcelamento está condicionado à viabilidade de abastecimento de água potável, podendo para este efeito admitir-se uma das seguintes provas:

- I. Laudo baseado em estudo ou perícia procedida pela SANEPAR pelo qual fique constatado que a área em referência poderá ser conectada ao sistema de abastecimento de água da cidade;
- II. Laudo e parecer favorável da autoridade Municipal competente quanto à possibilidade de perfuração de poços artesianos ou outro sistema semelhante.

Art. 11 - A Prefeitura Municipal indicará nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento estadual e Municipal:

- I. As ruas ou estradas existentes ou projetadas que compõem o sistema viário da cidade e do município, relacionados com o loteamento pretendido e a serem respeitadas.
- II. O traçado básico e as características do sistema viário principal.

Av. Pedro Viriato Parigot de Souza, 1080 – Centro – 85760-000

Fone: 46-3552-1321 – Fax: 46-3552-1122

CAPANEMA - PR



Prefeitura Municipal de Capanema



- III. A localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público.

[Handwritten signature]

- IV. As faixas de fundo de vale, determinadas pelo executivo Municipal para compor setores especiais com destinação específica e as faixas de drenagem não edificáveis necessárias ao escoamento das águas pluviais, observando-se que a largura mínima desta faixa de drenagem, marginal ao longo dos rios ou de outro qualquer curso d'água, será no mínimo de 30,00 m (trinta metros).
- V. A macrozona, zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis.
- VI. As áreas com cobertura vegetal significativa, bem como aquelas destinadas à preservação permanente, conforme previsto no Código Florestal e legislação específica.

§ 1º - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 1 (um) ano.

§ 2º - A Prefeitura Municipal se pronunciará sobre a proposta de loteamento num prazo máximo de 30 (trinta) dias contados a partir da data do protocolo;

§ 3º - Em caso de necessidade de esclarecimento ou complementação de dados por parte do interessado, será sustada a contagem de 30 (trinta) dias de prazo de que trata o parágrafo anterior.

§ 4º - O interessado deverá atender, no prazo de 15 (quinze) dias, ao pedido de esclarecimento ou de apresentação de elementos elucidativos formulado pelo organismo competente no curso do processo, salvo prorrogação maior concedida por motivo justificado, sob pena de arquivamento do processo.

Art. 12 – Orientado, pelas diretrizes oficiais, o interessado solicitará a aprovação do loteamento juntando os seguintes documentos relativos ao imóvel:

- I. Cópia aprovada da planta de diretrizes.
- II. Certidão atualizada do registro de imóveis, com prova de domínio.
- III. Certidão negativa de imposto e tributos municipais.
- IV. Certidão negativa de ônus reais.
- V. Cópia do levantamento topográfico, com poligonal fechada, do cálculo analítico e da caderneta de campo, realizados por profissional responsável.
- VI. Memorial descritivo do terreno a lotear, com a descrição sucinta do loteamento, mencionando sua denominação, a área total do terreno, as áreas das vias públicas, dos espaços livres e escritura de promessa de doação referente a equipamentos comunitários que passarão ao domínio da Prefeitura no ato do registro do loteamento, limites, situação e confrontantes, as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas.
- VII. Os desenhos, na escala 1:1.000 em 4 (quatro) vias impressas, além do arquivo digital no programa especificado pela prefeitura Municipal, que conterão pelo menos:
 - A subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
 - O sistema de vias com a respectiva hierarquia;
 - As dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
 - Os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e áreas de uso público com a largura das pistas de rolamento e dos passeios;
 - A indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

Av. Pedro Viriato Parigot de Souza, 1080 – Centro – 85760-000

Fone: 46-3552-1321 – Fax: 46-3552-1122

CAPANEMA - PR



Prefeitura Municipal de Capanema



- A indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;
- Orientação magnética e verdadeira ou marco georeferenciado de partida;
- O relevo do solo por meio de curvas de nível, de latitudes eqüidistantes de 1,00 m;
- Cursos d'água, áreas alagadiças, mananciais, sistema de escoamento das águas pluviais e das servidas;
- Bosques e construções existentes, quando for o caso;
- Áreas destinadas a equipamentos comunitários e urbanos;
- Quadro estatístico contendo as áreas e percentuais do terreno, da área total alienável, das vias públicas, dos espaços livres, da área destinada à Prefeitura para equipamentos públicos;
- Outras informações que forem necessárias.

VIII. Planta de localização do loteamento em escala 1:20.000;

- IX. Anteprojeto em 2 (duas) vias, da rede de escoamento das águas pluviais e superfícies, canalização em galerias, com indicação de obras (muros de arrimo, pontilhões) quando exigidas e necessárias à conservação de novos logradouros;
- X. Projeto detalhado em 2 (duas) vias, do arruamento, das redes de água potável, de energia elétrica e de iluminação pública e rede coletora de esgoto;
- XI. Análise da composição do solo devidamente assinado por profissional habilitado e devidamente registrado no CREA, e Anotação de Responsabilidade Técnica;

§ 1º - Para os terrenos de maior dimensão, a planta a que se refere o Inciso VII será dividida em pranchas que não excedam de 1,00 m e possuir superposição de 10% na faixa seccionada do desenho, devendo neste caso ser apresentada uma planta de conjunto em escala mais reduzida, desde que legíveis.

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

§ 3º - O projeto deverá ser assinado em todas as cópias pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional responsável, devidamente registrado no CREA e inscrito na Prefeitura Municipal.

§ 4º - Nas pranchas que compõem o projeto de loteamento deverá constar o compromisso contendo os seguintes dizeres, abaixo e a direita, bem legível, assinado pelo proprietário: *"Desde a data da inscrição deste loteamento no cartório de registro de imóveis passarão a integrar o domínio da Prefeitura Municipal, as áreas destinadas a vias de circulação, praças, jardins e equipamentos comunitários".*

§ 5º O processamento de guias de transmissão de propriedades, bem como a concessão de alvará para qualquer construção realizada nos lotes, ficam condicionadas à expedição, por parte da Prefeitura, de certidão de aprovação do loteamento e de documentos de aceitação definitiva das obras a serem realizadas, constantes do ato de aprovação do projeto de loteamento.

Art. 13 - Nos casos de loteamentos, aprovados seu projeto definitivo junto a Prefeitura Municipal, a área será integralmente caucionada ao poder público Municipal, mediante escritura pública, em garantia às obras de urbanização a serem realizados, onde constem os prazos e possíveis prorrogações para a sua conclusão definitiva.

§ Único: Os custos com as escrituras públicas de caução e sua posterior liberação são de responsabilidade do loteador.

Art. 14 - Se nos prazos determinados no alvará, referidos no Artigo anterior, as obras de urbanização descritas no projeto definitivo do loteamento não estiverem integralmente

Av. Pedro Viriato Parigot de Souza, 1080 – Centro – 85760-000

Fone: 46-3552-1321 – Fax: 46-3552-1122

CAPANEMA - PR



Prefeitura Municipal de Capanema



realizadas, a área integral caucionada passará ao domínio Municipal, que promoverá ação competente para adjudicar a mesma ao seu patrimônio público.

§ Único - A conclusão das obras de urbanização, previstas em cada processo de loteamento, será documentada por Certificado de Conclusão de Obras de Urbanização, expedido pelo chefe do Poder Executivo, no uso de suas atribuições como Prefeito Municipal, ouvidos os técnicos da Prefeitura, fazendo cessar os efeitos deste Artigo;

Art. 15 - Caberá ao Estado, o exame e a anuência prévios para a aprovação pelo Município, de loteamento e desmembramento nas seguintes condições:

- I. Quando localizados em áreas de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por legislação estadual ou federal.
- II. Quando o loteamento ou desmembramento localizar-se em áreas limítrofes ao Município ou abranger terras de outro Município.
- III. Quando o loteamento abranger área superior a 1.000.000 m² (um milhão de metros quadrados).
- IV. Em loteamentos que possam causar danos ao meio ambiente, uma vez, comprovada a fragilidade do terreno para receber o empreendimento, quer por suas dimensões, quer pelo tipo de atividades que se pretende desenvolver.

§ 1º - Para o exame e anuência do Estado, será consultado o I.A.P. (Instituto Ambiental do Paraná), além de outros.

§ 2º - Os imóveis que se incluem no item II deverão atender toda a legislação federal ou estadual pertinente, inclusive na consulta a outros órgãos além do IAP.

CAPÍTULO IV - DOS PROJETOS DE DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO

Art. 16 - Para a aprovação de projeto de desmembramento ou remembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado do título de propriedade com certidão atualizada, fornecida pelo Registro de Imóveis e de planta do imóvel contendo:

- I. Indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos.
- II. A indicação do tipo de uso predominante no local.
- III. A indicação da divisão ou junção de lotes pretendida.
- IV. Indicação das distâncias e rumos ou azimutes de todo o perímetro da área, informando a coordenada UTM (Universal Transverse Mercator), amarrada aos marcos referenciados municipais mais próximos.
- V. Cópia aprovada da planta de diretrizes, conforme o caso.

§ 1º. Caberá ao responsável técnico, conforme disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo, a informação da possibilidade de uso e ocupação do lote projetado, com edificação executada dentro dos padrões de uso e ocupação daquela lei e do Código de Edificações e Obras;

§ 2º. Este uso e ocupação possíveis devem ter a anuência do interessado no processo de aprovação do loteamento ou parcelamento;

§ 3º. No caso de empreendimento para venda futura, especialmente os novos loteamentos, o uso e ocupação possíveis, dentro dos critérios da Lei de Uso e Ocupação do Solo e do Código de Obras, farão parte do Contrato de Compra e Venda, conforme definido na Lei de Parcelamento do Solo Urbano

Av. Pedro Viriato Parigot de Souza, 1080 – Centro – 85760-000

Fone: 46-3552-1321 – Fax: 46-3552-1122

CAPANEMA - PR



Prefeitura Municipal de Capanema



Art. 17 - Aplica-se ao desmembramento, no que couber, a disposição urbanística exigidas para o loteamento, em especial o Inciso II Artigo 8º desta Lei bem como seu Parágrafo 4º.

§ Único - O Executivo Municipal fixará os requisitos exigíveis para a aprovação de desmembramento de lotes decorrentes de loteamentos cuja destinação da área pública tenha sido inferior à mínima prevista no Parágrafo 1º do Artigo 8º desta Lei.

CAPÍTULO V - DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO, DESMEMBRAMENTO OU REMEMBRAMENTO

Art. 18 - O projeto de loteamento, desmembramento ou remembramento deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal, ouvidos os Órgãos Federal e Estadual quando for o caso, a quem também compete à fixação das diretrizes a que alude o Artigo 11 desta Lei.

§ 1º - A Prefeitura disporá de 60 (sessenta) dias, contados a partir da data da entrega protocolar do projeto do loteamento, para pronunciar-se.

§ 2º - Caso o projeto do loteamento entre em exigências por parte da Prefeitura Municipal, será sustada a contagem de 60 (sessenta) dias de prazo de que trata o parágrafo anterior.

§ 3º - O interessado deverá atender, no prazo de 15 (quinze) dias, ao pedido de esclarecimento ou de apresentação de elementos elucidativos formulado pelo organismo competente no curso do processo, salvo prorrogação maior concedida por motivo justificado, sob pena de arquivamento do processo.

Art. 19 - Por ocasião da aprovação da planta do loteamento, o proprietário assinará termo de compromisso no qual se obrigará a:

- I. Executar, no prazo de 2 (dois) anos, sem qualquer ônus para a Prefeitura, as seguintes obras, constantes de cronograma físico aprovado com o projeto:
- II. Abertura, terraplanagem e, no mínimo, pavimentação poliédrica, sendo que a Prefeitura Municipal poderá exigir asfalto ou outro tipo de pavimentação, em vias que forem de seu interesse e especificação, com os respectivos marcos de alinhamento e nivelamento;
- III. Meios-fios, guias de pedra ou concreto e calçamento em todas as vias e praças;
- IV. Canalização de águas pluviais;
- V. Drenagens, aterros, pontes, pontilhões e bueiros que se fizerem necessários;
- VI. Arborização das vias do loteamento, conforme proposições de lei específica, sendo as espécies indicadas pelo Órgão Municipal competente;
- VII. A construção de jardins, parques, praças previstas no projeto de parcelamento;
- VIII. Efetuar a ligação da área ao sistema oficial de abastecimento de água no prazo máximo de 2 (dois) anos, nos casos em que não exista previsão de ligação pelo órgão público competente;
- IX. Rede elétrica pública de conformidade com o projeto e diretrizes aprovados pela COPEL;
- X. Pavimentação dos passeios públicos (calçadas para pedestres) lindeiras a todos os lotes do loteamento, de usos públicos ou privados, conforme normas de acessibilidade;
- XI. Quaisquer outras obras oriundas de atendimento dos dispositivos da presente Lei.

Av. Pedro Viriato Parigot de Souza, 1080 – Centro – 85760-000

Fone: 46-3552-1321 – Fax: 46-3552-1122

CAPANEMA - PR



Prefeitura Municipal de Capanema



- XII. Formalizar a hipoteca dos lotes caucionados em favor da Prefeitura, fazendo constar da respectiva escritura que a execução das obrigações será fiscalizada pela Prefeitura Municipal.
- XIII. Facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura Municipal durante a execução das obras e serviços.
- XIV. Não outorgar qualquer escritura definitiva de venda de lotes, antes de concluídas as obras previstas no Inciso I deste Artigo e de cumpridas as demais obrigações impostas por esta Lei ou assumidas no termo de compromisso.
- XV. Fazer constar nos compromissos de compra e venda de lotes, e expresso no termo de compromisso assinado com a Prefeitura Municipal previsto no Inciso I deste Artigo.
- XVI. Em cada contrato de compra e venda, delimitar e identificar cada parcela individualizada.
- XVII. A Prefeitura Municipal poderá aceitar, a seu critério, a doação de área situada em qualquer parte da área urbana do Município, desde que a mesma tenha valor equivalente ao da mencionada no Parágrafo 1º, Inciso IV do Artigo 8º.

§ 1º - No caso do projeto de loteamento ser executado por etapas, conforme o Parágrafo 2º do Artigo 14, o termo de compromisso referido no Artigo 18 deve conter ainda:

- a. Definição de cada etapa do projeto, de modo a assegurar a cada comprador de lote o pleno uso e gozo dos equipamentos previstos para o loteamento.
- b. Definição do prazo de execução de todo o projeto e dos prazos e áreas correspondentes a cada etapa.
- c. Estabelecimento das condições especiais, se for o caso, para a liberação das áreas correspondentes a cada etapa.
- d. Indicação dos lotes alienados em proporção com as etapas do projeto.

§ 2º - Os marcos de alinhamento e nivelamento, referidos no Inciso I, letra a, deste Artigo, deverão ser de concreto ou pedra, segundo padrão fornecido pela Prefeitura.

Art. 20 - Uma vez aprovado o plano de loteamento e deferido o processo, a Prefeitura Municipal baixará um Decreto de aprovação do projeto de loteamento, no qual deverá constar:

- I. Dados que caracterizem e identifique o loteamento.
- II. As condições em que o loteamento foi aprovado.
- III. Indicações das áreas destinadas a vias e logradouros, áreas livres e áreas destinadas a equipamentos comunitários, as quais se incorporam automaticamente ao patrimônio Municipal, como bens de uso e comum, sem ônus de qualquer espécie para a Prefeitura.
- IV. Indicação das áreas a serem caucionadas, na forma do Artigo 13, como garantia da execução das obras.
- V. Anexo no qual conste a descrição das obras a serem realizadas e o cronograma de sua execução física.

CAPÍTULO VI - DO REGISTRO E DA FISCALIZAÇÃO DO LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Av. Pedro Viriato Parigot de Souza, 1080 – Centro – 85760-000

Fone: 46-3552-1321 – Fax: 46-3552-1122

CAPANEMA - PR



Prefeitura Municipal de Capanema



Art. 21 - Aprovado o projeto de loteamento ou desmembramento, o interessado deverá submetê-lo ao registro imobiliário no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade do ato, acompanhado dos documentos exigidos pelo órgão competente, de acordo com o exposto na Lei Federal nº 6766, de 19/12/79.

§ Único - A comprovação da providência mencionada neste Artigo será feita mediante certidão do cartório de registro de imóveis, a qual deverá ser entregue ao Poder Público Municipal pelo requerente.

Art. 22 - Uma vez realizadas as obras conforme cronograma de que trata o Artigo 20, Inciso I, a Prefeitura Municipal, a requerimento do interessado e após as competentes vistorias, liberará as áreas caucionadas.

§ 1º - A liberação das áreas caucionadas obedecerá ao disposto no Artigo 14 desta Lei.

§ 2º - Na imposição de penalidade durante a execução das obras, a fiscalização Municipal observará o que dispõe o Código de Obras e Edificações.

Art. 23 - Caso as obras de que trata o Artigo 20 não tenham sido realizadas no prazo de 2 (dois) anos, a contar da data de aprovação do loteamento, a Prefeitura Municipal as executará e promoverá ação competente para adjudicar ao seu patrimônio as áreas caucionadas.

§ Único - Essas áreas se constituirão em bens dominiais do Município, que poderá usá-las livremente nos casos e na forma que a Lei prescrever.

CAPÍTULO VII - DAS MODIFICAÇÕES

Art. 24 - O loteador poderá requerer modificação total ou parcial do projeto de arruamento ou loteamento aprovado, desde que:

- I. Sejam obedecidas as normas legais e regulamentares.
- II. Seja obtida a anuência de todos os titulares de direito sobre as áreas vendidas ou compromissadas à venda quando for o caso.
- III. Sejam aprovados na sua parte total pelos profissionais integrantes do CMP – Conselhos Municipais de Planejamento

CAPÍTULO VIII - DOS PROJETOS DE CONDOMÍNIO HORIZONTAL

Art. 25 - Aplica-se ao projeto de condomínio horizontal, no que couber o disposto nesta Lei para a aprovação de projeto de loteamento.

Art. 26 - O condomínio horizontal deverá estar adequado ao traçado do sistema viário básico, às diretrizes urbanísticas e de preservação ambiental determinadas pelo Município, à Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, demais disposições relativas ao parcelamento do solo e demais parâmetros estabelecidos por regulamento específico, de modo a garantir a integração com a estrutura urbana existente.

§ Único - A implantação de condomínio horizontal em gleba não originária de loteamento urbano aprovado pelo município e sujeita a diretriz de arruamento, deve atender preliminarmente as disposições urbanísticas exigidas para loteamento.

Art. 27 - Todos os condomínios horizontais deverão satisfazer as seguintes exigências:

- I. Não poderão ter área superior a 50.000,00 m² (cinquenta mil metros quadrados).
- II. A taxa de ocupação das edificações será definida pela Lei de Zoneamento

Av. Pedro Viriato Parigot de Souza, 1080 – Centro – 85760-000

Fone: 46-3552-1321 – Fax: 46-3552-1122

CAPANEMA - PR



Prefeitura Municipal de Capanema



- III. Será reservada uma área interna destinada ao uso de recreação dos condôminos, correspondente a no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) da área total do condomínio horizontal, excluídas deste percentual as vias de circulação interna.
- IV. Serão previstas áreas para estacionamento de veículos no interior do condomínio, respeitado o disposto em legislação específica sobre a matéria.
- V. Não poderão prejudicar o acesso público à margem dos rios e canais, não podendo cercá-las para o uso privativo, conforme o Artigo 66 do Código Civil Brasileiro, e devendo reservar uma faixa de 30,00 m (trinta metros) de largura, no mínimo para servidão pública, além da faixa de preservação permanente.
- VI. Os limites externos do condomínio poderão ser vedados por muros, conforme o código de obras, sendo tratado paisagisticamente e aprovado pela Prefeitura
- VII. As obras de urbanização interna deverão apresentar no mínimo:
 - a. Meio fio e pavimentação poliédrica, no mínimo, das vias internas;
 - b. Rede de água;
 - c. Redes de energia e de iluminação;
 - d. Galeria de água pluviais;
 - e. Sistema de tratamento de esgotos e águas servidas;
- VIII. Doação de área à Prefeitura Municipal, externa aos seus limites e correspondentes a 10% (dez por cento) da área do empreendimento, devendo ser transferida para a Prefeitura Municipal, através de escritura pública de doação, registrada no Registro de Imóveis e sem qualquer ônus ou encargos para o Município. A Prefeitura Municipal poderá aceitar, a seu critério, a doação da área situada em qualquer parte da área urbana do município, desde que a mesma tenha valor equivalente.
- IX. Entre dois ou mais condomínios horizontais vizinhos, a Prefeitura Municipal poderá exigir a abertura de uma via de circulação, tendo em vista as necessidades do sistema viário Municipal.

Art. 28 - As frações ideais de terrenos de condomínios horizontais aprovados pela Municipalidade, são consideradas indivisíveis.

§ 1º - Ao ser registrado no Registro de Imóveis o projeto de condomínio horizontal, deverá ser especificado a condição de uso da área somente para condomínio horizontal e a proibição da subdivisão da área em lotes individualizados.

§ 2º - A Prefeitura Municipal não estenderá qualquer serviço público ao interior de condomínio horizontal, sendo estes de responsabilidade exclusiva dos condomínios.

CAPÍTULO IX - DAS NORMAS TÉCNICAS

Seção I - Das Vias de Circulação, dos Lotes e das Quadras

Art. 29 - Os projetos de arruamento do loteamento deverão ser submetidos à aprovação da Prefeitura, conforme estabelecido na presente Lei, devendo ser projetado de modo a constituir rede hierarquizada de vias integradas ao sistema viário existente e previsto.

Art. 30 - As vias são classificadas de conformidade com o que preceitua a Lei do sistema viário do município.

Av. Pedro Viriato Parigot de Souza, 1080 – Centro – 85760-000

Fone: 46-3552-1321 – Fax: 46-3552-1122

CAPANEMA - PR



Prefeitura Municipal de Capanema



§ 1º - As normas, dimensões, especificações e padrões abrangem tópicos que deverão a seguir ser explicitados para cada um dos tipos de vias nos termos da Lei do Sistema Viário.

§ 2º - A arborização, retornos, calçadas e canteiros deverão ser dimensionados e executados conforme normas do sistema viário fornecidos pelo organismo Municipal competente e, quando for o caso, de acordo com as normas do DNIT e DER.

§ 3º - As vias locais sem saída (com bolsão de retorno) darão acesso a um máximo de 25 (vinte e cinco) unidades residenciais ou apresentarão uma extensão máxima de 150,00 m (cento e cinquenta metros) medida de outra via.

§ 4º - Os bolsões de retorno deverão ser executados com diâmetro mínimo de 12,00 m (doze metros) ou conforme planta e detalhes fornecidos pelo órgão municipal competente.

Seção II - Dos Parâmetros dos Lotes

Art. 31 - Para efeito desta Lei, os parâmetros a serem considerados para o dimensionamento dos lotes na área urbana, sejam elas de propriedade pública ou privada, serão testada e área mínima.

§ Único – Testada é a divisa frontal do lote e que confronta com um logradouro público que lhe dá acesso.

Art. 32 - Nas diferentes zonas urbanas os lotes obedecerão aos parâmetros estabelecidos na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

Art. 33 - Serão permitidas construções ou edificações em lotes existentes que não se encontram nos parâmetros estabelecidos nesta Lei, devendo ser respeitados o índice de aproveitamento e gabarito estabelecidos para os lotes mínimos da respectiva zona.

Art. 34 - Serão admitidos lotes para condomínios horizontais, respeitadas as limitações da restante Lei, do Código de Edificações e Obras, da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e demais dispositivos legais.

Art. 35 - Todo loteamento deverá prever obrigatoriamente, além das vias e logradouros públicos, áreas específicas para usos institucionais e áreas verdes, necessárias aos equipamentos urbanos do Município e que a este serão transferidas, no ato de inscrição do loteamento, independentemente de indenização.

§ 1º - Em relação à área total do loteamento, dentro do percentual de 35 % (trinta por cento) de áreas públicas, serão reservadas para os usos referidos no “caput” deste Artigo, áreas no mínimo de:

- I. 7% (sete por cento) para usos institucionais ou comunitários.
- II. 8% (oito por cento) para áreas verdes.

§ 2º - Os lotes reservados para os usos referidos no parágrafo anterior não poderão ser caucionados para o cumprimento dos dispositivos previstos nesta Lei.

§ 3º - A Prefeitura não poderá alienar em nenhuma hipótese as áreas previstas neste Artigo, nem outorgar real concessão de uso, devendo assegurar-lhe o uso institucional ou recreacional adequados, tais como: praça, parque, estabelecimento educacional, posto de saúde, ou ainda, de puericultura, posto policial ou de bombeiro, agência telefônica, mercados de uso comunitário tipo feiras-livres, abrigo para passageiro de transportes coletivos, instalações esportivas, ou outras que visem atender necessidades da população residente ou visitante, sendo excluídas as instalações incômodas, tais como: prisões, hospitais especiais para doenças contagiosas ou repugnantes e as repartições e serviços que não sejam de utilidade direta à população residente ou flutuante.

Av. Pedro Viriato Parigot de Souza, 1080 – Centro – 85760-000

Fone: 46-3552-1321 – Fax: 46-3552-1122

CAPANEMA - PR



Prefeitura Municipal de Capanema



§ 4º - Excluem-se da obrigatoriedade do parágrafo anterior as permutas efetuadas para implantação de equipamentos comunitários em outras áreas.

CAPÍTULO X - Das Disposições Gerais

Art. 36 - A Prefeitura Municipal somente receberá para oportuna entrega ao domínio público e respectiva denominação as vias e logradouros que se encontrem nas condições previstas nesta Lei.

Art. 37 - O Prefeito Municipal poderá determinar por Decreto normas ou especificações adicionais relativas a execuções dos serviços e obras exigidas ou atos julgados necessários à regulamentação da presente Lei.

Art. 38 - Os arruamentos e loteamentos irregulares ou aprovados antes da vigência da presente Lei e ainda não totalmente executados, estão sujeitos à análise do sistema de planejamento do Plano Diretor Municipal.

Art. 39 - Nenhum serviço ou obra pública será prestado ou executado em terreno arruado ou loteado sem prévia licença da Prefeitura Municipal.

Art. 40 - A Prefeitura Municipal não se responsabilizará pelas diferenças que se verificarem tanto nas áreas como nas dimensões e forma dos lotes e quarteirões indicados no projeto aprovado.

Art. 41 - As infrações da presente Lei darão ensejo à multa, embargo administrativo e à demolição da obra, quando for o caso, bem como à anulação do ato de aprovação de loteamento ou arruamento.

§ 1º - As multas deverão variar de 1 (uma) a 200 (duzentas) vezes o maior valor de referência na data de infração, sem prejuízo das outras penalidades cabíveis.

§ 2º - O valor da multa será graduado de acordo com a gravidade da infração, definidos pelo Código Tributário.

Art. 42 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

CAPANEMA, 18 DE JUNHO DE 2007.



Milton Kafer
Prefeito Municipal de Capanema



Luiz Ornélio Weissheimer
Secretário de Administração