

4.5

LEI DO PARCELAMENTO DO SOLO

LEI N° 6.326 (Em revisão)

Atualizada pelas Leis nº 6786/01, 7014/02, 7630/04, 7708/04, 7840/04.

Consolida e atualiza a legislação que fixa as normas para a aprovação de arruamentos, loteamentos e desmembramentos de terrenos no Município de Ponta Grossa.

O Prefeito Municipal de Ponta Grossa, Estado do Paraná, faz saber a toda a população do Município, que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES.

- Art. 1º.** Destina-se a presente lei a disciplinar os projetos de arruamentos, loteamentos, desmembramentos e incorporações de terrenos no Município de Ponta Grossa, cuja execução depende sempre de prévia licença e fiscalização da Prefeitura, observadas as normas aqui consignadas e as demais disposições legais aplicáveis à matéria.
- § 1º.** Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.'
- § 2º.** Compreende-se por arruamento a abertura de qualquer via ou logradouro destinado à circulação ou utilização pública.

- § 3º.** Considera-se desmembramento e subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação ou não, 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 existentes.
- § 4º.** Será considerada incorporação a junção de dois ou mais lotes ou de uma fração de um lote a outro, para formar apenas um imóvel, respeitadas as dimensões mínimas previstas em lei municipal, em relação ao lote remanescente.
- § 5º.** A construção de mais de uma economia autônoma dentro de um mesmo lote não constitui desmembramento e este só será admitido se daí resultarem lotes edificáveis, de acordo com a lei de zoneamento.
- Art. 2º.** O disposto na presente lei obriga não só os arruamentos, loteamentos, desmembramentos ou incorporações realizados pela venda ou melhor aproveitamento de imóveis, como também os efetivados em inventário, por decisão amigável ou judicial, para extinção de comunhão de bens ou qualquer outro título.
- Art. 3º.** Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas ou de expansão urbana, assim definidas por lei municipal.
- Art. 4º.** Não será permitido o parcelamento do solo:
- I. em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
 - 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), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
 - IV. em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
 - V. em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção;
 - VI. em áreas que possam desfigurar ou prejudicar locais de interesse paisagístico, histórico, além de reserva florestal.

- Art. 5º.** Os loteamentos deverão destinar, no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, para o sistema de circulação e para a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público.
- § 1º.** Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, lazer, edifícios para administração pública e sede para Associação de Moradores.
- § 2º.** Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.
- § 3º.** Nos loteamentos destinados ao uso industrial, cujos lotes forem maiores do que 15.000 m² (quinze mil metros quadrados), a percentagem prevista neste artigo poderá ser reduzida para até 20% (vinte por cento), respeitando-se sempre a área destinada a equipamentos urbanos e comunitários, conforme o item II do art. 15.
- Art. 6º.** A Prefeitura poderá, complementarmente, exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa "*non aedificandi*" destinada a equipamentos urbanos.

CAPÍTULO II DA DOCUMENTAÇÃO E APROVAÇÃO .

- Art. 7º.** A aprovação do projeto de arruamento ou de loteamento deverá ser requerida à Prefeitura, preliminarmente, para a expedição de diretrizes, com os seguintes elementos:
- I. planta de situação do terreno, na escala de 1:10.000, assinalando as áreas limítrofes que já estejam arruadas;
 - II. planta do imóvel, na escala de 1:1.000, assinada pelo interessado ou seu representante legal e por profissional registrado no CREA, contendo:
 - a. as divisas da gleba a ser loteada;
 - b. curvas de nível de metro em metro;
 - c. a localização dos cursos d'água, bosques, monumentos naturais ou artificiais e vegetação de porte;
 - d. construções existentes;
 - e. a 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, dimensões e localização das zonas de uso contíguas,
- h. outras indicações que possam interessar.

§ 1º. Quando o interessado for proprietário de maior área, as plantas deverão abranger a totalidade do imóvel.

§ 2º. Sempre que se fizer necessário, o órgão competente da Prefeitura poderá exigir a extensão do levantamento altimétrico ao longo de uma ou mais divisas da área a ser loteada ou arruada, até o talvegue ou espigão mais próximo.

§ 3º. As plantas deverão ser juntadas em cinco vias, sendo uma via em material transparente, tipo vegetal, obedecidas as normas da ABNT.

Art. 8º. A Prefeitura indicará nas plantas apresentadas as seguintes diretrizes:

- I. as vias ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário do município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;
- II. o traçado básico do sistema viário principal;
- III. a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público;
- IV. as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;
- V. a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis;
- VI. a relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado, os quais serão, no mínimo, os já existentes nas áreas limítrofes;
- VII. o plano de arborização de vias públicas.

§1º. o prazo para estudo e fornecimento das diretrizes será de 90 (noventa) dias, neles não se computando o tempo dispendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada.

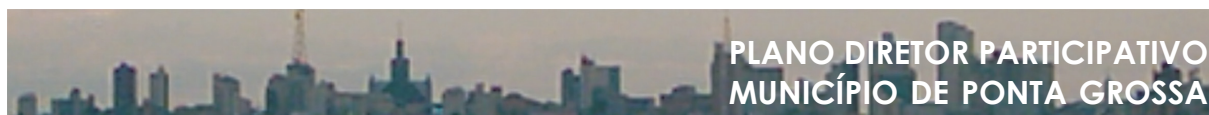


- § 2º.** as diretrizes vigorarão pelo prazo máximo de 02 (dois) anos, após o que poderão ser alteradas se assim o exigirem novas circunstâncias de ordem urbanística ou o interesse público.
- Art. 9º.** Atendendo as indicações do artigo anterior, o requerente, orientado pela via da planta devolvida, organizará o projeto definitivo juntando os seguintes documentos:
- I. cópia da planta de diretrizes;
 - II. certidão do Registro de Imóveis que prove o domínio do interessado sobre o imóvel;
 - III. certidões negativas de tributos municipais, provando não estar o terreno onerado com tributos;
 - IV. cópia da anotação de responsabilidade técnica do CREA, relativa ao projeto do loteamento;
 - V. caderneta de campo e cópia autêntica do levantamento topográfico efetuado e respectivo cálculo analítico;
 - VI. caderneta de campo e cópia autêntica do nivelamento dos eixos dos logradouros, feitos de 20 em 20 metros, com referência à RN fornecida pela Prefeitura;
 - VII. memorial descritivo do terreno a arruar, mencionando a sua denominação, a área total do terreno, as áreas das vias públicas, dos espaços livres e as destinadas a implantação dos equipamentos urbanos e comunitários e remanescentes, os limites, situações e confrontações, além das demais características que interessem;
 - VIII. planta do imóvel, na escala de 1:1.000, em quatro vias, sendo uma delas em material transparente, desenhado em nanquim, indicando:
 - a. a orientação magnética e verdadeira;
 - b. relevo do solo por meio de curvas de nível, de altitude equidistantes de um metro;
 - c. cursos d'água, áreas alagadiças, mananciais, sistemas de escoamento das águas pluviais e das servidas;
 - d. largura das vias públicas, cujas características funcionais e geométricas deverão obedecer o disposto no Art. 7º, da Lei nº 4.841 de 24/12/92;
 - e. marcos de alinhamento das vias públicas;
 - f. bosques e construções existentes;

- g. áreas destinadas a implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
 - h. espaços vazios devidamente cotados;
 - i. comprimento das quadras;
 - j. zoneamento, uso e utilização das áreas;
 - k. quadro estatístico contendo área do terreno, áreas de vias públicas, dos espaços livres, as destinadas a equipamentos urbanos e comunitários e a remanescente loteável;
 - l. rede de distribuição de iluminação pública e domiciliar;
 - m. outras indicações que interessem;
- IX. projeto do loteamento em escala de 1:1.000, contendo:
- a. numeração das quadras, lotes e ruas;
 - b. dimensões dos lotes e respectivas áreas;
 - c. quadro estatístico, informando:
 - 1. área do terreno
 - 2. área dos lotes
 - 3. área das ruas
 - 4. áreas livres
 - 5. número de lotes
 - d. planta de situação na escala de 1:10.000;
- X. perfis longitudinais da topografia do terreno, tirados na linha dos eixos de cada via pública do plano, referidos na mesma RN, em três vias, sendo uma em papel vegetal milimetrado, nas escalas de 1:1.000 horizontal e 1:100 vertical;
- XI. anteprojeto, em duas vias, da rede de escoamento das águas pluviais e superficiais, canalização em galerias ou canal aberto, com indicação das obras de arte (muros de arrimo, pontilhões), quando exigidas e necessárias à conservação dos novos logradouros;
- XII. anteprojeto da rede de distribuição de iluminação pública e particular;
- XIII. anteprojeto da rede de abastecimento de água.
- XIV. anteprojeto da rede de esgoto. (AC)

Redação do inciso XIV, art. 9º, acrescentado pela Lei nº 6786/2001

- § 1º.** Para os terrenos de maior dimensão, a planta a que se refere o inciso VIII deste artigo será dividida em pranchas que não excedam de um metro,



devendo, neste caso, ser apresentada uma planta de conjunto em escala mais reduzida.

§ 2º. As pranchas do projeto devem obedecer as características indicadas pela ABNT.

§ 3º. Todas as peças do projeto serão assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, mencionando seu título profissional e seu registro no CREA desta região.

Art. 10. Organizado o projeto, de acordo com as exigências desta lei, o interessado o encaminhará, obrigatoriamente, às autoridades sanitárias, florestais, militares e outras, para sua aprovação no próprio projeto.(NR)

Redação do "caput" do art. 10, foi determinada pela Lei nº 6786/2001.

Histórico:

A redação anterior, do "caput" do art. 10, era a seguinte:

Art. 10 - Organizado o projeto, de acordo com as exigências desta lei, o interessado o encaminhará, quando indicado pela Prefeitura Municipal, às autoridades sanitárias, florestais, militares e outras, para sua aprovação no próprio projeto.

Art. 11. Satisfeitas as exigências do artigo anterior, o interessado encaminhará o projeto para aprovação da Prefeitura, assinando Termo de Acordo, juntamente com um cronograma físico-financeiro, com prazo máximo de 02 (dois) anos para execução das obras necessárias à implantação do loteamento e que são:

Redação do "caput", do art. 11, foi repetido pela Lei nº 6786/2001.

- I. terraplanagem e pavimentação de todas as ruas do loteamento;
- II. execução das obras de consolidação e arrimo para a boa conservação das ruas, bueiros e pontilhões necessários, sempre que as obras mencionadas forem consideradas indispensáveis, a vista das condições viárias e sanitárias do terreno a arruar;
- III. execução do sistema de drenagem de águas pluviais, com galerias completas nas travessias e leitos das ruas;
- IV. execução das redes de energia elétrica e de iluminação pública;
- V. arborização de vias públicas;
- VI. execução da rede de abastecimento de água;
- VII. demarcação das quadras e lotes.

VIII. execução da rede de esgoto (AC)

Redação do inciso VIII, do art. 11, foi acrescido pela Lei nº 6786/2001.

§ 1º. Considera-se pavimentação, para efeito do item I deste artigo, asfáltica, poliédrica, paralelepípedo ou blocos de concreto articulados, com a construção de meio-fio.

§ 2º. As obras de que cogita o presente artigo e seus itens deverão ser previamente aprovadas e terem sua execução fiscalizada pelos órgãos municipais competentes.

§ 3º. A critério das concessionárias e da Prefeitura Municipal, a implantação das obras de que tratam os itens IV e V deste artigo poderá ser postergada, devendo o interessado, contudo, assegurar o seu pagamento junto às mesmas no prazo definido originariamente no cronograma físico-financeiro do loteamento.

A redação do § 3º, do art. 11, foi repetido pela Lei nº 6786/2001.

§ 4º. Os marcos delimitadores de quadras serão de pedra ou de concreto, com seção de 15x15 centímetros e comprimento mínimo de 60 centímetros e os dos lotes em madeira de lei, com seção de 5x5 centímetros de comprimento mínimo de 40 centímetros.

§ 5º. O loteador fica obrigado a pavimentar o trajeto desde o último ponto pavimentado até o final do ponto proposto pelo loteador;

§ 6º. No trajeto do transporte coletivo urbano, a ser estabelecido pelo Poder Executivo, o loteador, fica obrigado a proceder a pavimentação na exata extensão do trajeto existente;

Art. 12. Como garantia das obras mencionadas no art. 11, o interessado caucionará, mediante hipoteca legal, uma ou mais áreas de terreno ou imóveis cujo valor, a juízo do órgão competente da Prefeitura, corresponda, na época da aprovação, ao dobro do custo dos serviços e obras a serem efetuados.

§ 1º. No ato de aprovação do projeto, bem como na escritura de caução mencionada neste artigo, deverão constar especificamente as obras e serviços que o loteador fica obrigado a executar no prazo fixado no termo de acordo previsto no art. 11, findo o qual perderá, em favor do Município, a área ou áreas caucionadas, se não tiver cumprido aquelas exigências.

§ 2º. Findo o prazo estabelecido, caso não tenham sido realizadas as obras e serviços exigidos, a Prefeitura promoverá a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio a área ou áreas caucionadas, que constituirão bens dominiais do Município.

Art. 13. Pagos os emolumentos e assinados o termo de acordo e a escritura de caução mencionada no Art. 12, a Prefeitura expedirá alvará, revogável se não forem executadas as obras no prazo definido no cronograma físico-financeiro do loteamento, disposto no Art. 11, ou não for cumprida qualquer outra exigência.(NR)

Redação do "caput", do art. 13, foi determinada pela Lei nº 6786/2001.

Histórico:

A redação anterior do "caput", do art. 13, era a seguinte:

Art. 13 - Pagos os emolumentos devidos e assinados o termo de acordo e a escritura de caução mencionada no art. 12, a Prefeitura expedirá alvará, revogável se não forem executadas as obras no prazo a que se refere o art. 11, ou não for cumprida qualquer outra exigência.

Art. 14. Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos, a Prefeitura, a requerimento do interessado e após vistoria de seu órgão competente, liberará a área caucionada, mediante expedição de laudo de vistoria.

Art. 15. Fica o interessado obrigado a ceder ao Município, as seguintes áreas:

- I. área utilizada pelas vias públicas e as necessárias a obras de saneamento;
- II. as áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos, edifícios públicos, praças, áreas verdes e sede para Associação de Moradores, determinadas pela Prefeitura Municipal, por ocasião do pedido de diretrizes e condições a serem estabelecidas na elaboração do projeto de loteamento, e que corresponderão, no mínimo, a 15% (quinze por cento) da área líquida do terreno, deduzidas as áreas do item I deste artigo.

Parágrafo único – Entende-se como área verde aquela que contenha a presença significativa de mata nativa, ou na sua inexistência, o loteador ficará obrigado a executar a arborização.

Art. 16. Uma vez aprovado o plano de loteamento e deferido o processo, a Prefeitura baixará decreto de aprovação, no qual deverão constar as condições em que o loteamento é autorizado, as obras a serem realizadas, o prazo para execução, as áreas caucionadas como garantia dessa execução, bem como as áreas cedidas ao domínio público.



Parágrafo Único – Após a aprovação do projeto de loteamento, será concedido ao loteador a liberação para que o mesmo possa alienar os respectivos lotes. "(AC)

Redação do parágrafo único foi acrescido pela Lei nº 6786/2001.

Art. 17. Os projetos de loteamento poderão ser modificados mediante proposta dos interessados e aprovação da Prefeitura.

§ 1º. Em se tratando de simples alteração de perfis ou medidas resultantes em consequência da locação definitiva e não se modificando o traçado e a localização das ruas, o interessado apresentará novas plantas, de conformidade com o disposto nesta lei, para que lhe seja fornecido novo alvará pela Prefeitura.

§ 2º. Quando houver modificação substancial do plano, o projeto será examinado, no todo, ou na parte alterada, observando todas as disposições desta lei e demais normas aplicáveis ao assunto, em especial o disposto no item I do art. 8º, baixando-se novo decreto de aprovação.

Art. 18. Não caberá à Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar em relação às medidas dos loteamentos aprovados.

Art. 19. A Prefeitura poderá deixar de aprovar projetos de loteamento, ainda que seja apenas para impedir o excessivo número de lotes e o consequente aumento de investimentos em obras de infra-estrutura e custeio de serviços; poderá também fixar o número máximo de lotes em que uma área poderá ser subdividida.

Art. 20. O prazo máximo para a aprovação do projeto de loteamento é de 30 (trinta) dias, a contar da data de sua apresentação no Protocolo Geral da Prefeitura, não se computando aí o prazo que o interessado levar para atender qualquer solicitação da Prefeitura, o prazo para oitiva de outras autoridades competentes e atrasos ocorridos por motivo de força maior devidamente justificados no próprio processo.

Parágrafo único. O não atendimento, no prazo de 15 (quinze) dias, por parte do interessado, das notificações feitas pela Prefeitura, determinará o arquivamento do processo, por abandono.

CAPÍTULO III DAS NORMAS TÉCNICAS

Seção I

Das Vias de Circulação

Art. 21. Todas as vias ou logradouros públicos deverão obedecer às normas da lei do sistema viário básico do município e dependerão de aprovação prévia da Prefeitura, por seus órgãos competentes.

Seção II

Das Quadras

Art. 22. Na área urbana as quadras normais não poderão ter comprimento ou largura superior a 450m (quatrocentos e cinquenta metros) nem inferior a 40m (quarenta metros), salvo casos especiais de planejamento ou de ordem técnica que tornem impossível a obediência a esses limites, a critério da Autarquia Municipal de Trânsito. (NR)

A redação do "caput" do art. 22, foi determinada pela Lei nº 7630/2004.

Histórico:

A redação anterior do "caput" do art. 22, era a seguinte:

Art. 22 - Na área urbana as quadras normais não poderão ter comprimento ou largura superior a 300 metros ou inferior a 60 metros.

Art. 23. As quadras com extensão superior a 200 (duzentos) metros serão subdivididas, a cada 150 (cento e cinquenta) metros, por vias de pedestres com as características mínimas listadas no artigo 7º da Lei nº 4.841, de 18/12/1.992. (NR)

Parágrafo único O disposto neste artigo não se aplica ao CAPÍTULO V – DO CONDOMÍNIO HORIZONTAL, ao CAPÍTULO V-A – DO LOTEAMENTO FECHADO, bem como a loteamentos murados. (AC)

A redação do "caput" do art. 23, bem como o acréscimo do parágrafo único, foi determinada pela Lei nº 7708/2004.

Histórico:

1) A redação original do "caput" do art. 23, era a seguinte:

Art. 23 - As quadras com extensão superior a 300 metros terão, a cada 150 metros, pelo menos vias de passagem para pedestres, com largura de 8 metros, incluindo o passeio.

2) A Lei nº 7630/2004 havia dado ao "caput" do artigo 23 a seguinte redação:

Art. 23 - As quadras com extensão superior a 200m (duzentos metros) serão sub-divididas, a cada 150m (cento e cinquenta metros), por vias de pedestres com as características mínimas listadas no artigo 7º da Lei nº 4.841/92. (NR).



Não havia parágrafo único no texto original do art. 23.

Seção III

Dos Lotes

- Art. 24.** As dimensões mínimas dos lotes, seu uso, taxas de aproveitamento e de ocupação serão regulados pelas leis de zoneamento, cujas normas deverão ser obedecidas em todos os projetos de parcelamento do solo.
- Art. 25.** A responsabilidade por diferença constatada de área existente nos lotes, em desacordo com a planta aprovada, será exclusiva do loteador.

Seção IV

Das Obras e Serviços Exigidos

- Art. 26.** Em nenhum caso os arruamentos e loteamentos poderão prejudicar o escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas; as obras para drenagem artificial deverão ser executadas obrigatoriamente nas vias públicas ou em faixas reservadas para esse fim.
- Art. 27.** Os cursos d'água não poderão ser aterrados ou tubulados sem a prévia anuência da Prefeitura.
- Parágrafo único** Quando se tratar de córregos cuja retificação esteja planejada pela Prefeitura, a faixa longitudinal obedecerá ao traçado adotado no plano de retificação.
- Art. 28.** Nos fundos de vales e talvegues será obrigatória a reserva de faixas sanitárias de cada lado da margem, para escoamento das águas pluviais e rede de esgoto; essa faixa a reservar será proporcional à bacia hidrográfica contribuinte, conforme tabela constante da lei de criação dos setores especiais de preservação de fundos de vale.
- Art. 29.** A faixa sanitária poderá ser ampliada até 100 metros de largura, de cada lado, independentemente da área da bacia contribuinte, ou em apenas um dos lados, para permitir, a qualquer tempo, a abertura de vias públicas ou a realização de obras de saneamento, viárias complementares, de paisagismo e recreação.
- Parágrafo único** A reserva sanitária de até 100 metros de um dos lados não exonera da obrigatoriedade de reserva legal da faixa prevista para o outro lado, conforme a tabela a que se refere o art. 28.

Art. 30. A Prefeitura poderá baixar, por decreto, especificações adicionais para a execução dos serviços e obras exigidos por esta lei.

CAPÍTULO IV

DO DESMEMBRAMENTO

Art. 31. Em qualquer caso de desmembramento de terrenos o interessado deverá requerer a aprovação do projeto pela Prefeitura, mediante a apresentação da respectiva planta de que faz parte o lote ou lotes a serem desmembrados, a planta do imóvel a ser desmembrado com as indicações das vias existentes e dos loteamentos próximos, o tipo de uso predominante no local, a divisão de lotes pretendida na área e o título de propriedade.

Art. 32. O projeto a que se refere o artigo anterior somente será aprovado quando:

- I. os lotes desmembrados tiverem as dimensões mínimas previstas em lei para a zona;
- II. o desmembramento de fração de lote, com dimensões inferiores às previstas em lei municipal, destinar-se a incorporação a outro lote, observado o disposto no § 4º, do art. 1º desta lei;
- III. o desmembramento referir-se a lote com duas ou mais edificações tributadas pelo IPTU anteriormente a 19 de dezembro de 1.979, obedecida nos lotes autônomos a dimensão mínima prevista no art. 4º, inciso II, da Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1.979.

Art. 33. Aplica-se ao processo de aprovação do projeto de desmembramento, no que couber, o disposto quanto à aprovação do projeto de arruamento e loteamento.

CAPÍTULO V

DO CONDOMÍNIO HORIZONTAL

Art. 34. Aplica-se ao projeto de condomínio horizontal, no que couber, o disposto nesta lei para a aprovação de projeto de loteamento.

Art. 35. Todos os condomínios horizontais deverão satisfazer as exigências da presente lei e, ainda, as seguintes;



- I. não poderão ter área superior a 50.000,00m², devendo ser obedecidos os parâmetros de ocupação determinados na lei de zoneamento;
- II. será reservada uma área interna destinada ao uso e recreação dos condôminos, correspondente a, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área total do condomínio horizontal, excluídas deste percentual as vias de circulação interna;
- III. deverão ser previstas áreas para estacionamento de veículos no interior do condomínio, respeitado o disposto na lei de zoneamento;
- IV. os limites externos do condomínio poderão ser vedados por muros, conforme o código de obras.

Art. 36. Somente serão permitidos condomínios horizontais nas zonas ZR1, ZR2 e ZR3, sendo que a fração ideal mínima de casa unidade habitacional, excluídas as vias de circulação interna e área comum destinada a recreação não poderá ser inferior ao lote mínimo da respectiva zona.

Art. 37. As frações de terrenos de condomínios horizontais, aprovados pela Prefeitura são consideradas indivisíveis.

Parágrafo único Ao ser registrado no Registro de Imóveis o projeto de condomínio horizontal, deverá ser especificada a condição de uso da área somente para condomínio horizontal e a proibição da subdivisão em lotes.

CAPÍTULO V-A

DO LOTEAMENTO FECHADO

Art. 37/A Considera-se loteamento fechado a subdivisão de uma gleba em lotes destinados à edificação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, áreas institucionais e áreas verdes, inclusive de preservação permanente, no qual o Poder Público poderá permitir, por prazo determinado e mediante outorga onerosa, o uso exclusivo de vias de circulação, nas quais a entidade permissionária restringirá o acesso, mediante interposição de portarias e muros em todo o perímetro. (AC)

Art. 37/B O loteamento fechado, obedecerá às exigências para o parcelamento de terrenos urbanos, nos termos da legislação pertinente, observando-se ainda as seguintes especificações: (AC)

- I. os loteamentos fechados terão as suas divisas externas cercadas por muro com altura mínima de 2 (dois metros), até o limite de 50% (cinquenta por cento) das testadas voltadas para vias públicas; (AC)
- II. as áreas comuns internas, especialmente as de recreações e lazer serão destinadas ao uso exclusivo dos moradores; (AC)
- III. as áreas de circulação, as destinadas a implantação de equipamentos comunitários e os espaços livres serão doadas ao Município e administrados pelo loteador e adquirentes dos lotes. Excluídas as vias de circulação as demais áreas públicas deverão corresponder a 15% do restante da área loteada; (AC)
- IV. os loteamentos fechados serão cercados e a entrada de pessoas ficará sujeita ao critério da administração dos permissionários, salvo o caso de servidores públicos em geral no desempenho da função pública e dos agentes prestadores de serviços públicos delegados ou concedidos. (AC)

Art. 37/C. A aprovação do loteamento fechado será condicionada à apresentação de prévia solicitação de diretrizes nos termos do art. 7º, da presente Lei. (AC)

Parágrafo único A aprovação do loteamento, analisado na forma do artigo 9º desta Lei, será condicionada à apresentação de compromisso do loteador de promover, nas formas e prazos fixados nesta lei, os melhoramentos públicos exigidos e a construção dos demais equipamentos complementares, necessários a identificar a área com as características de loteamento fechado. (AC)

Art. 37/D. Na implantação do sistema viário desses loteamentos, ter-se-á em conta, sempre que possível, a integração pelo menos parcial, ao sistema viário existente, a fim de permitir, se descaracterizada a sua condição de loteamento fechado, a interligação viária. (NR)

Art. 37/E. Para fins de se promover a adequação do perímetro urbano do município, não serão aprovados loteamentos fechados cuja distância entre eles seja inferior a 150 (cento e cinquenta) metros. (AC)

Parágrafo único Serão permitidos loteamentos fechados na distância inferior a prevista no caput desde que seja doada no Município área exterior ao loteamento, para fins institucionais, não inferior a 3.000 m². (AC)

Art. 37/F. Para efeitos administrativos a área global do loteamento fechado será tratada como uma unidade. (AC)



Parágrafo único Para os efeitos fiscais as áreas individualizadas e de propriedade exclusiva serão consideradas unitariamente. As áreas que forem de uso comum serão de responsabilidade do condomínio para todos os efeitos. (AC)

Art. 37/G. A Permissão de Uso Exclusivo das áreas públicas do loteamento fechado será formalizada por instrumento particular, e será parte integrante do processo de aprovação de loteamento, antecedendo o decreto de aprovação e obedecerá, dentre outros critérios exigidos por lei, para a matéria, os seguintes: (AC)

- I. A Permissão de Uso Exclusivo das áreas públicas do loteamento fechado será onerosa, com pagamento integral ou parcelado, que será realizado em moeda corrente, após a aprovação do loteamento e emissão do respectivo decreto, na importância correspondente a 2% (dois por cento) do valor da soma da área total dos lotes que compõe o respectivo loteamento fechado, tendo como base de cálculo a mesma avaliação elaborada pela Comissão Permanente de Avaliação, quando da caução para execução das obras de implantação do loteamento. (NR)

Parágrafo único A renovação da permissão de uso exclusivo, será também onerosa, mediante o pagamento do valor equivalente a uma anualidade do IPTU de cada um dos imóveis que compõem o loteamento fechado, vigente à época. (AC)

A redação do inciso I, do art. 37/G, bem com o acréscimo do parágrafo único, foi determinada pela Lei nº 7840/2004.

Histórico:

1) A redação original do inciso I, do art. 37/G, foi acrescida pela Lei nº 7014/02, e seu texto era:

I - A Permissão de Uso Exclusivo das áreas públicas do loteamento fechado bem como sua eventual renovação, será onerosa, com pagamento em parcela única, prévia à emissão do respectivo decreto de aprovação do loteamento, de importância correspondente a 20% (vinte por cento) do valor presente da diferença entre o valor potencial do empreendimento como loteamento fechado e o valor potencial do empreendimento como loteamento comum, conforme laudo a ser elaborado pela Comissão Permanente de Avaliação. (AC)

2) Não havia parágrafo único no texto original.

- II. O valor recebido pela outorga da Permissão de Uso exclusivo das áreas públicas, será destinado ao Fundo Municipal de Habitação instituído pela Lei Municipal 6.648/00, sendo admitido, como pagamento, a dação de área urbana no valor equivalente, conforme Laudo de Avaliação da Comissão Permanente de Avaliação. (AC)

- III. O prazo máximo da permissão será de 20 (vinte) anos, contados da data da emissão do decreto de aprovação do loteamento, podendo ser renovada, de comum acordo entre administração pública e proprietários dos lotes. (AC)

- IV. Nos compromissos de compra e venda e das escrituras definitivas dos lotes, deverá constar obrigatoriamente a Permissão de Uso Exclusivo das áreas públicas, com as implicações dela decorrentes."(AC)

A Redação do Capítulo V-A foi acrescida pela Lei nº 7014/2002.

Histórico:

Não havia anteriormente o Capítulo V-A.

CAPÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 38. Fica sujeito a multa correspondente a 1.000 (mil) U.F.M. todo aquele que, a partir da data da publicação da presente lei, efetuar arruamento, loteamento ou desmembramento de terreno no município sem prévia licença da Prefeitura, e, em dobro, no caso de reincidência.

Parágrafo único O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais cominações legais.

Art. 39. Aos loteadores ou seus mandatários, por infração dos dispositivos desta lei, aplicar-se-ão as seguintes penalidades:

- a. multa de 20 (vinte) a 500 (quinhentas) U.F.M., graduada de acordo com a gravidade da infração, pela Secretaria Municipal de Planejamento;
- b. revogação do alvará;

Parágrafo único São elementos indicativos da gradação da penalidade:

- I. o não cumprimento de notificação ou intimação municipal;
- II. o não cumprimento de obrigações constantes do Termo de Acordo;
- III. reincidência na mesma infração;
- IV. acumulação de infrações.

Art. 40. O infrator, quando atuado, deverá, previamente à apresentação de defesa, consignar na Tesouraria do Município o valor integral da multa constante do auto de infração.

- Art. 41.** A Prefeitura só expedirá alvará para construir, demolir, reconstruir, reformar ou ampliar construções, em terrenos de loteamentos aprovados cujas obras tenham sido vistoriadas e aprovadas.
- Art. 42.** Nenhum benefício do Poder Público Municipal será estendido a terrenos arruados ou loteados sem a prévia aprovação da Prefeitura, mormente os que concernem a revestimento, pavimentação ou melhorias das vias públicas, canalizações de rios, córregos ou valetamentos, limpeza urbana, serviços de coleta de lixo, de iluminação, serviços de transporte coletivo, emplacamento de logradouros ou numeração predial.
- Art. 43.** Não serão considerados loteamentos, mas desmembramentos, as divisões de terrenos feitas em inventários, decorrentes de herança, doação, ou efetuados para extinção de comunhão de bens, desde que os lotes daí resultantes façam frente para logradouros públicos já existentes e não se abram novas ruas ou praças, nem se prolonguem as atuais.
- Art. 44.** A aprovação do plano de arruamento e do loteamento e desmembramento não implica em nenhuma responsabilidade por parte da Prefeitura, quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto a direito de terceiros em relação à área arruada ou loteada, nem para quaisquer indenizações decorrentes do traçado de ruas que não obedeceram os arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou as disposições legais aplicáveis.
- Art. 45.** Os loteamentos ou desmembramentos de terrenos efetuados até a data de 24 de dezembro de 1.992, sem a aprovação da Prefeitura, inscritos ou não no Registro de Imóveis, cujos lotes já tenham sido alienados ou compromissados a terceiros, no todo ou em parte, serão examinados pelo órgão competente, o qual verificará se os mesmos possuem condições mínimas para serem aprovados, principalmente no que concerne à situação e localização das vias públicas e dimensões de lotes.
- § 1º.** Após essa verificação, o órgão competente encaminhará expediente ao Prefeito, propondo a aprovação ou não de loteamento ou desmembramento.
- § 2º.** Para a aprovação a Prefeitura poderá exigir a cessão de áreas públicas situadas no próprio loteamento ou em outro local.
- § 3º.** No decreto de aprovação de loteamento ou desmembramento, baixado nos termos deste artigo, deverão constar as condições e justificativas que levaram a Prefeitura a aprová-los.

Art. 46. Não serão aprovados parcelamentos do solo quando a planta de arruamento, loteamento ou desmembramento de terreno acusar área diversa da constante da prova de domínio, devendo o interessado promover a regularização.

Art. 47. Os loteamentos de interesse social e para fins industriais serão regidos por leis especiais.

Parágrafo único A localização dos loteamentos referidos neste artigo obedecerá as normas do zoneamento urbano.

Art. 48. As vias existentes a pelo menos 5 (cinco) anos, que estejam sendo regularmente utilizadas para acesso a imóveis, sem nenhum tipo de obstrução, e que não estejam regularmente afetadas ao domínio público, serão regularizadas pela Prefeitura, observadas as demais disposições desta lei.

Art. 49. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 50. Ficam revogadas as Leis nºs 4.840/92, 5.120/94, 5.320/95, 5.743/96, 5.961/98, 6.045/98, 6.106/99.

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E NEGÓCIOS JURÍDICOS, em 15 de dezembro de 1999.

RICARDO LUIZ RIOS BRANDÃO
Secretário Municipal de Administração e
Negócios Jurídicos

JOCELITO CANTO
Prefeito Municipal