

ATA 3ª REUNIÃO ORDINÁRIA – CONSELHO MUNICIPAL DA CIDADE

Aos vinte e três dias de novembro de dois mil e vinte e um, às nove horas e trinta minutos, via aplicativo GOOGLE MEET, conforme orientações devido ao Covid-19 foi realizada a 3ª Reunião Ordinária do Conselho Municipal da Cidade referente ao ano de 2021. Estiveram presentes os conselheiros: **Celso Augusto Sant'Anna** Conselheiro Titular – IPLAN; **Karla Volaco Gonzales Stamoulis**, Conselheira Suplente – IPLAN; **Márcio Martins de Rezende**, Conselheiro Titular – PGM; **Edinei Steger Rinaldi**, Conselheiro suplente– PGM; **Orlando Sérgio Henneberg**, Conselheiro Titular – SMIP/PMPG; **Andre Luis Pitela**, Conselheiro Titular – SMMA/PMPG; – SMP; **João Alfredo Horst Neto**, Conselheiro Suplente – PROLAR; **Donizete Chaves da Cruz**, Conselheiro Titular – CREA; **Jarbas Goes**, Conselheiro Titular – ACIPG; **Fabiano Gravena Carlin**, Conselheiro Suplente – ACIPG; **Claudimar Barbosa da Silva**, Conselheiro Suplente – OAB; **Vitor Moreira Borsato**, Conselheiro Suplente – AEAPG; **Andrea Tedesco**, Conselheira Titular – UEPG; **Helmiro Bobeck**, Conselheiro Titular – SINDUSCON/PR; **Juarez Alves**, Conselheiro Suplente – AMTT; **Vitor Moreira Borsato**, Conselheiro Suplente – EAEPG; **Matheus Santana Carrer**, Conselheiro Suplente – UEPG; **Carlos Kravicz**, Conselheiro Suplente – OSB/PG. 1) Abertura da reunião e informes; 2) Aprovação da Pauta; 3) Análise e aprovação da Minuta de Alteração do Projeto de Lei 453; 4) Processo 38817/2021 – Solicitação de Alteração de Zoneamento; 5) Processo 30479/2021 – Solicitação de alteração de Zoneamento na Av. Monteiro Lobato; 6) Processo 47107/2021 – Solicitação de Alteração de Zoneamento na Rua Francisco Ferreira; 7) Encerramento.

1) Abertura da Reunião: o presidente do Conselho, engenheiro Celso Augusto Sant'Anna deu as boas-vindas aos presentes antes de iniciar a reunião e passou a palavra à Arquiteta e Urbanista Karla,

2) Aprovação da Pauta: a arquiteta Karla apresentou a pauta e aprovada iniciou com o processo 15.781/2021

3) Processo 15781/2021: a arquiteta inicia apontando que este processo já foi analisado duas vezes pelo conselho. Rapidamente relembra que a área fica na Rua Panamericana, e o empreendedor pleiteia uma alteração de zoneamento de ZR4 para ZECOM, com o objetivo de fazer um empreendimento com seis torres de doze andares. Em relação à última apresentação, Karla esclarece que não houve nenhum fato novo, porém, o empreendedor anexou ao processo imagens e planta do projeto e pediu para colocar em pauta nesta 3ª reunião. Foi solicitado uma orientação à Procuradoria em como proceder com o processo, visto se tratar de uma terceira análise sobre o mesmo pleito sem fatos novos. No decreto que regulamenta o Conselho da Cidade, nada impede ao requerente de solicitar nova análise, porém, cabe aos conselheiros julgar se querem reavaliar, visto que não há nada de novo. Karla deixou aberto para discussão e votação dos conselheiros sobre nova análise.

Dr. Claudimar pediu a palavra e fez as suas considerações e leitura do seu voto, o qual já havia antecipado via whatsapp no grupo do Conselho Municipal da Cidade. O documento lido em reunião e encaminhado por whatsapp aos demais conselheiros encontra-se anexo a esta ata.

Depois das discussões a arquiteta Karla iniciou a votação dos conselheiros e a maioria foi contrária que o processo fosse reavaliado novamente, já que a alteração de zoneamento não foi aprovada nas duas reuniões onde o processo estava em pauta.

OAB, AMTT, SMMA e APLICEF votaram favoráveis, PGM, ACIPG, PROLAR, CREA, EAEPG e UEPG votaram contrários e SMIP, SINDUSCON e OBSERVATÓRIO SOCIAL se absterão do voto.

Depois do término da votação o senhor Ney da Nobrega Ribas, membro do observatório social pediu a palavra e apontou que os projetos que estão sendo apresentados precisam vir acompanhados de um parecer técnico e parecer jurídico. Sugeriu ao conselho e aos conselheiros, que fosse suspensa a

aprovação de qualquer processo até que sejam apresentados os documentos assinados pelas pessoas que emitiram estes pareceres.

Depois do manifesto do representante do observatório social, a arquiteta Karla esclareceu que todos os pareceres técnicos foram encaminhados por whatsapp e e-mail antecipadamente para todos os membros do conselho.

A conselheira Andrea Tedesco, diz que isso seria só uma questão de nomenclatura, que o documento poderia ser chamado de embasamento técnico.

O Engenheiro Celso Augusto Sant'Anna finaliza dizendo que o Instituto de Planejamento e Pesquisa (IPLAN), é responsável por tudo que é apresentado ao conselho e o conselho sempre tem a liberdade de acatar ou não, então não haverá problema nenhum em assinarmos os nossos embasamentos e pareceres.

4) Análise e aprovação da Minuta de Alteração do Projeto de Lei 453: A arquiteta Karla deu início a apresentação dizendo que depois de algumas discussões com vários órgãos colegiados e equipe técnica da prefeitura, o IPLAN está propondo algumas alterações nesta minuta que dispõem sobre o parcelamento e a ocupação do solo no município, que já está na Câmara como parte integrante do Plano Diretor. Quando aprovada revogaria a Lei 10.408/2010 vigente. A minuta inclui como forma de parcelamento, apesar de juridicamente não ser, a questão dos condomínios e das habitações multifamiliares. A arquiteta inicia a leitura da minuta, anexa a esta ata, para todas as entidades presentes na reunião esclarecendo que o texto em preto seria o original, elaborado pela Urbtec, e os textos em azul são as propostas de alteração. Depois da leitura da minuta, a arquiteta Karla deixou livre para as discussões e posteriormente votação do texto completo, se as entidades aprovam todas as alterações ali mencionadas. PGM, SMIP, CREA, ACIPG, SMMA, UEPG, PROLAR, AMTT, OAB, APLICEF e SINDUSCON foram favoráveis com as alterações da minuta conforme sugestão do IPLAN.

5) Processo 38817/2021 – Solicitação de alteração de Zoneamento: A arquiteta Karla apresentou o processo em que o requerente solicita estudo para alteração para Zona Comercial (ZCOM) nos seguintes trechos: General Polidoro entre a Visconde de Mauá e a Rua Prof Kamal Tebcherani e a Rua D. Pedro I entre a Rua José Joaquim da Maia e a Rua General Polidoro. Dos trechos solicitados, não foi possível identificar o segundo, na Rua Dom Pedro II entre as ruas Rua José Joaquim da Maia e a Rua José Polidoro, portanto, na análise foi desconsiderado. A proposta para o novo Plano Diretor considera que esta região deve ter seu uso adensado e estabelecem como Zoneamento a Zona de Estruturação Urbana I e Zona Mista III, zonas de alta e média densidade respectivamente. A solicitação embora não coincida exatamente com o plano, não diverge a ponto de impactar negativamente ou descaracterizar o proposto, sendo assim não a óbice por parte do IPLAN quanto à alteração na Rua General Polidoro entre a Av. Visconde de Mauá e a Rua Prof Kamal Tebcherani.

Karla deixou aberto para as discussões e posterior votação.

SMIP, SINDUSCON, AMTT, APLICEF, PROLAR, OAB e SMMA foram favoráveis, ACIPG, UEPG e CREA foram contrários, PGM se absteve do voto.

A solicitação de alteração de zoneamento na Rua General Polidoro e na Rua Dom Pedro II (desde a Rua General Polidoro até a Rua José Joaquim da Maia), foi aprovada pela maioria dos votos.

6) Processo 30479/2021 – Solicitação de alteração de Zoneamento: a arquiteta Karla apresentou o processo em que o requerente solicita estudo para alteração para Zona Comercial (ZCOM) na Av. Monteiro Lobato, no trecho entre a Chafic Cury até a rotatória que conecta à Rua Antônio Saad. Atualmente a Av. Monteiro Lobato apresenta pavimentação em bom estado, caixa da via variando entre 23m e 38m no trecho solicitado, considerada, portanto, uma via larga para os padrões de Ponta Grossa, apresenta conflito com a passagem em nível sobre a ferrovia que causa tráfego lento em certos períodos do dia. Possui fácil

acesso ao transporte público e baixa densidade no trecho solicitado. Os lotes lindeiros à Avenida hoje estão em Zona Corredor Comercial.

A proposta para o novo Plano Diretor considera que parte da Av. Monteiro Lobato deve ter sua ocupação adensada e seu uso bastante diversificado, incentivando comércios e serviços no local através das Zonas de Estruturação Urbana II e Zona Mista 3 (alta e média densidades respectivamente). A intenção do plano para a região era estender paulatinamente, em próximas revisões do PDM, o aumento da densidade em direção ao bairro. Sendo assim, a solicitação não coincide o planejado, e não acompanha sua estratégia, porém, não diverge em relação a Av. Monteiro Lobato ser capaz de suportar altas densidades.

Karla deixa livre para discussões e posteriormente votação.

SINDUSCON, SMIP, PGM, PROLAR, CREA, AMTT, SMMA, UEPG e APLICEF foram favoráveis, ACIPG foi contra e a OAB se absteve do voto.

A solicitação de alteração de zoneamento para ZCOM foi aprovada pela maioria dos votos.

7) Processo 47107/2021 – Solicitação de Alteração de Zoneamento: a Arquiteta Karla apresentou o processo em que o requerente solicita estudo para alteração para Zona Comercial (ZCOM) na Rua Francisco Ferreira entre as ruas Luiz Daloski e Paulo Wagnitz. Na análise do Iplan, o zoneamento vigente está de acordo com as características da região, cujo uso predominante é residencial, com comércios e serviços compatíveis. A disponibilidade de lotes vazios, a ausência de edificações de 4 e 6 pavimentos já permitidas em algumas quadras do trecho mencionado acusam a possibilidade de crescimento e desenvolvimento da região com o zoneamento atual. Observa-se ainda que para o novo plano diretor foi proposto neste trecho Zona Mista II, com características semelhantes ao zoneamento vigente. Diante do exposto, o IPLAN considera o zoneamento em vigor adequado e compatível com as características locais e com a capacidade de suporte da infraestrutura da região. Não encontrando justificativas técnicas para nova alteração do zoneamento orienta que o atual seja mantido.


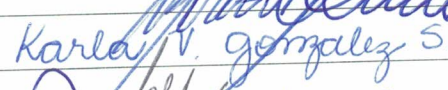



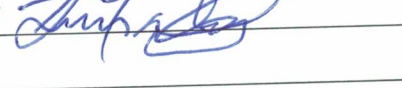
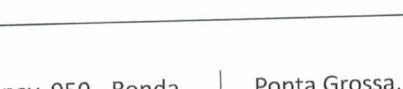

A arquiteta Karla deixa livre para comentários e votação.

SMIP, SMMA e AMTT foram favoráveis e as entidades, PGM, CREA, ACIPG, OAB, APLICEF, UEPG, PROLAR e SINDUSCON foram contrários à alteração de zoneamento.

A solicitação de alteração de zoneamento não foi aprovada pela maioria dos votos.

O Conselheiro Carlos Kravicz, representante do Observatório Social, solicitou que em todas as atas das Reuniões do Conselho da Cidade, conste que o Observatório Social não vota.


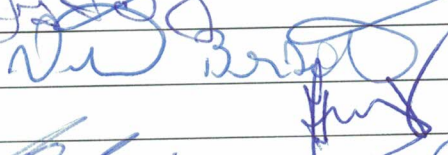
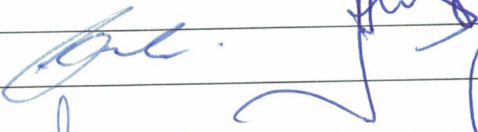
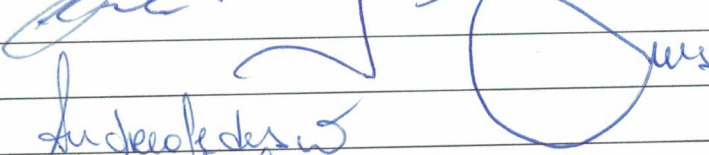
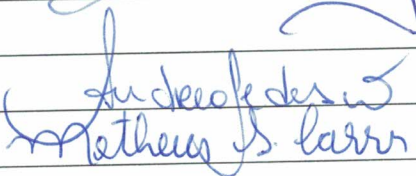
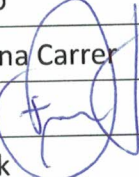
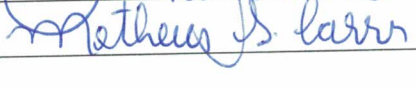

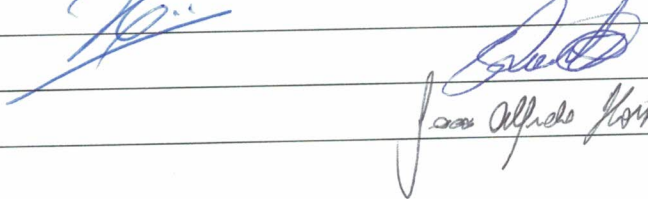
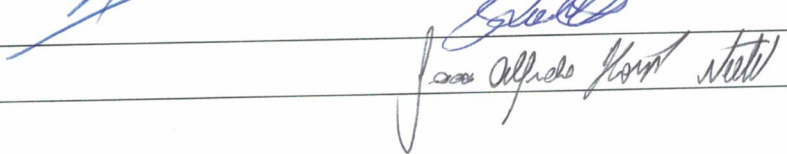
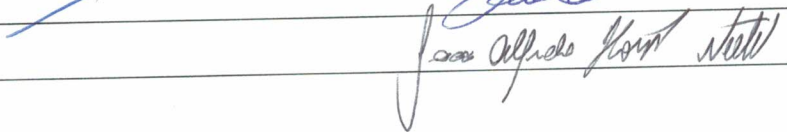
8) Encerramento: Em nome do Presidente do conselho Celso Augusto Sant'Anna, a arquiteta Karla agradeceu a presença de todos e deu por encerrada a reunião. Ata de reunião transcrita por Susy Mari Calaço.

Celso Augusto Sant'Anna	
Karla Volaco Gonzalez Stamoulis	
John Lenon de Goes	
Márcio H. Martins Rezende	
Edinei Steger Rinaldi	
Orlando Sergio Hennenberg	
André Luis Pitela	
Juarez Alves	



conselho da cidade
Ponta Grossa

**IPLAN - INSTITUTO DE PESQUISA
E PLANEJAMENTO URBANO DE
PONTA GROSSA**

Donizete Chaves da Cruz	
Vitor Moreira Borsato	
Jarbas Goes	
Fabiano Gravena Carlin	
Claudimar Barbosa da Silva	
Andrea Tedesco	
Matheus Santana Carrer	
Carlos Kravicz	
Helmiro Bobeck	
Gerson Alfredo de Paula	
João Alfredo Horst Neto	

VOTO

Processo: 15781/2021
Interessado: LUIS ROBERTO DANTAS BRUEL

1. Relatório

LUIS ROBERTO DANTAS BRUEL, devidamente qualificado, em peça bem fundamentada, submete à apreciação deste Conselho pedido de alteração do zoneamento da região em que se encontra imóvel de sua propriedade, conforme específica.

Salienta que pretende implantar em referido imóvel empreendimento constituído por 6 (seis) torres, cada uma com 12 (doze) andares, para o que o zoneamento precisa ser alterado de ZR-4 (Zona Residencial 4) para ZCom (Zona Comercial).

O pedido foi submetido à apreciação do Conselho em duas oportunidades anteriores, sendo que, em ambas, deu-se o seu indeferimento, nos termos do parecer exarado pela equipe técnica do IPLAN - Instituto de Planejamento Urbano de Ponta Grossa.

Numa terceira tentativa, o requerente apresenta novos documentos, detalhando como se dará a construção das 6 (seis) torres, bem como a sua distribuição no terreno de sua propriedade.

É isto que passo a analisar.

2. Preliminarmente

Antes de adentrar no exame no mérito, cumpre verificar o cabimento de uma terceira avaliação do mesmo pedido, na forma do que consta da pauta da reunião deste Conselho para esta data; de imediato, insta ressaltar que este Conselho é "órgão colegiado de caráter consultivo em matéria de natureza urbanística e de acompanhamento e avaliação da política de desenvolvimento urbano e territorial do Município", cabendo-lhe, entre outras competências, "acompanhar a implementação do Plano Diretor Municipal, de seus ajustes e atualizações sucessivas, bem como de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano dele decorrentes" (Lei Municipal nº 12.223, de 29/07/2015).



Trata-se, portanto, de órgão colegiado de participação e controle popular das ações relacionadas aos temas indicados; não se trata, já se vê, de órgão recursal, que esteja limitado em sua atuação pelo esgotamento de seu poder decisório; longe disso, o que se tem é que o Conselho pode e deve ser provocado a se manifestar sobre os temas de sua competência, por quem tiver interesse, sem que isso represente, em algum momento, esgotamento de suas atribuições ou formação do que se chama, em direito, de coisa julgada.

Em se tratando de órgão colegiado de natureza pública, ainda que integrado por representantes da Sociedade Civil, este Conselho está adstrito ao atendimento do direito de petição, insculpido no art. 5º, inciso XXXIV, alínea "a", da Constituição Federal, nos seguintes termos:

Art. 5º ... omissis ...

XXXIV - são a todos assegurados, independentemente do pagamento de taxas:

a) o direito de petição aos Poderes Públicos em defesa de direitos ou contra ilegalidade ou abuso de poder;

(...).

Assim, nada obsta o conhecimento do pedido formulado, sobretudo diante dos esclarecimentos e novos documentos apresentados.

3. Mérito

Com relação ao mérito, parece-me que, neste momento, com os esclarecimentos e novos documentos apresentados, o pedido está a merecer deferimento.

Resta claro que o peticionante tem interesse imediato de implantar em imóvel de sua propriedade, um conjunto de torres - 6 (seis) ao todo -, conforme prospectiva apresentada, cada uma com 12 (doze) andares, para atender demanda habitacional local.

Dizer que o mesmo não poderia utilizar o imóvel de sua propriedade na forma pretendida porque existem, na região, outros imóveis pouco adensados ou porque, nas proximidades, já existem outras configurações de zoneamento urbano, representa inegável cerceamento do direito de propriedade, fora dos casos previstos na Constituição Federal.

Com efeito, o inciso XXIII, o do art. 5º, da Constituição Federal, assevera que "a propriedade atenderá a sua função social"; ora, é inquestionável que a principal função social da propriedade é assegurar a moradia; aliás, não custa ressaltar que o direito à moradia foi elevado à condição de direito social e

[Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the bottom left and several smaller ones on the right side.]

cláusula pétrea constitucional através da Emenda Constitucional nº 26/2000, que deu nova redação ao art. 6º, da Constituição Federal:

Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.

Na esteira dessa disposição constitucional, o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001) estabelece:

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

(...).

É de se ressaltar que o peticionante não pretende implantar no imóvel assinalado atividade que represente dano ao meio ambiente, seja poluidora ou que importe em ofensa aos direitos de vizinhança; no que diz respeito a este ponto, aliás, o peticionante deverá apresentar, oportunamente, a documentação pertinente, apontando as medidas mitigadoras e compensatórias a serem adotadas na espécie, na forma da legislação regradora do tema.

Ressalte-se que, ao contrário do que se possa supor, da aprovação da medida proposta não resultará precedente de natureza vinculante ou de observância obrigatória por parte deste Conselho; com efeito, sempre caberá ao Conselho Municipal da Cidade a apreciação, em cada caso, da oportunidade e conveniência de se proceder a revisão ou a readequação da política de desenvolvimento urbano e territorial do Município, incluídas as regras e parâmetros urbanísticos, sendo que estes não têm – e nem devem ter – caráter absoluto ou imodificável.

Por outro lado, além de trazer desenvolvimento para a região enfocada, o empreendimento a ser implantado na área assinalada assegurará a geração de trabalho e renda para a população local, tanto durante a preparação do solo e a construção, quanto na operacionalização do condomínio a ser necessariamente implantado, na forma da legislação aplicável.

[Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature on the left and several smaller ones on the right and bottom.]


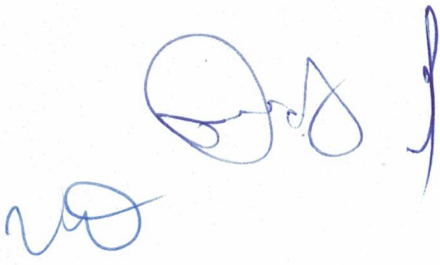




4. Conclusão

Diante disso, pedindo vênia à equipe técnica do IPLAN, dirijo da orientação apresentada, para propor aos pares deste Conselho o deferimento do pedido vertido na inicial, promovendo-se, mediante Projeto de Lei específico, a alteração do zoneamento pretendido.

Ponta Grossa, 23 de novembro de 2021.


Claudimar Barbosa da Silva
CONSELHEIRO

Representante da OAB Ponta Grossa

PROJETO DE LEI

Dispõe sobre o parcelamento e ocupação do solo do Município .

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

SEÇÃO I DOS OBJETIVOS

Art. 1º Esta Lei regula o parcelamento e ocupação do solo do Município de Ponta Grossa, obedecidas as demais normas federais e estaduais relativas à matéria, especialmente a Lei Federal nº 6.766/79, alterada pela Lei Federal nº 9.785/99, Lei Federal 10.932/2004, Lei Federal nº 12.608/2012, Lei Federal nº 12.424/2011, Lei Federal nº 13.786/2018, bem como a Lei Municipal que instituiu o Plano Diretor de Ponta Grossa.

§ 1º Considera-se Zona Urbana e Zona Rural, para fins de aplicação desta Lei, aquelas delimitadas pela Lei do Perímetro Urbano do Município de Ponta Grossa.

§ 2º O parcelamento e ocupação do solo para fins urbanos será permitido em zonas urbanas ou de urbanização específica, assim definidas pelo Plano Diretor ou aprovadas por lei municipal.

§ 3º O parcelamento rural, para fins de aplicação desta lei, deverá obedecer às normas definidas pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) para tal e as diretrizes aqui apresentadas.

Art. 2º Esta Lei tem por objetivos:

- I. orientar e disciplinar o projeto e a execução de qualquer serviço ou obra de parcelamento e ocupação do solo no Município;
- II. prevenir assentamento urbano em área imprópria para esse fim;
- III. evitar a comercialização de lotes inadequados às atividades urbanas;
- IV. assegurar a observância de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade no processo de parcelamento do solo para fins urbanos.

Art. 3º A execução de qualquer loteamento, condomínio, arruamento, desdobro, desmembramento ou remembramento no perímetro urbano dependerá de

prévia licença do Município, devendo ser ouvidas, quando for o caso, as autoridades mencionadas no Capítulo V da Lei Federal nº 6.766/79.

- § 1º As disposições da presente Lei aplicam-se também aos loteamentos, condomínios, arruamentos, desmembramentos, desdobros e remembramentos efetuados em virtude de divisão amigável ou judicial, para a extinção de comunhão ou qualquer outro fim.
- § 2º O Poder Executivo poderá deixar de aprovar projetos de loteamento e condomínios, ainda que seja apenas para impedir o excessivo número de lotes e o conseqüente aumento de investimentos em obras de infraestrutura e custeio de serviços; poderá também fixar o número máximo de lotes em que uma área poderá ser subdividida.
- § 3º Esta Lei complementa, sem alterar ou substituir, as exigências urbanísticas estabelecidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo e na Lei do Sistema Viário Básico do Município.

SEÇÃO II DAS DEFINIÇÕES

Art. 4º Para efeito de aplicação da presente Lei, serão adotadas as seguintes definições:

- I. Alinhamento Predial: linha divisória entre o lote e o logradouro público;
- II. Alvará: documento expedido pela Administração Municipal concedendo licença para o funcionamento de atividades ou a execução de serviços e obras;
- III. Área de Interesse Público: área destinada a habitação de interesse social ou a fins culturais, esportivos, administrativos ou institucionais, entre outros;
- IV. Área Total: área abrangida pelo loteamento, condomínio, ou desmembramento, de acordo com os limites definidos em seu registro imobiliário;
- V. Área Líquida: área resultante da diferença entre a área total do loteamento ou desmembramento e a soma das áreas de logradouros públicos, equipamentos comunitários e urbanos, espaços livres de uso público, interesse público, fundo de vale e demais áreas a serem incorporadas ao patrimônio público;
- VI. Área Verde Pública: área de domínio público municipal que desempenhe as funções ecológica, paisagística e recreativa com predominância de áreas permeáveis e plantadas;
- VII. Arruamento: logradouro ou conjunto de logradouros públicos destinados à circulação viária e acesso aos lotes urbanos;
- VIII. Condomínio: se constitui de uma das formas de ocupação do solo, que juridicamente não é considerada como parcelamento do solo, mas que, na prática, resulta de forma bastante semelhante e por isso disciplinada por esta lei.

- IX. Condomínio Edifício: são considerados Condomínios Verticais e/ou Horizontais forma de ocupação do solo, conforme estabelecem os Arts.1.331 a 1.338 do Código Civil e da Lei Federal 4.591/64, que se constituem de empreendimentos que contenham unidades imobiliárias que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.
- X. Condomínio Edifício Vertical: forma de ocupação do solo pelo fracionamento do imóvel, sob a forma de unidades autônomas isoladas entre si e destinadas a fins habitacionais, comerciais e mistos, configurado através da construção de prédios de apartamentos ou lojas, agrupados verticalmente em dois ou mais pavimentos em uma ou mais torres.
- XI. Condomínio Edifício Horizontal: forma de ocupação do solo pelo 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; ou destinados a fins comerciais ou uso misto.
- XII. Condomínio de Lotes: forma de ocupação do solo pela divisão de imóvel em duas ou mais unidades autônomas destinadas à edificação habitacional, às quais correspondem a áreas de uso exclusivo e frações ideais de áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio, obrigatoriamente fechado, cercado por muros ou cercas e com controle de acesso;
- XIII. Condomínio Industrial: forma de ocupação do solo de área territorialmente delimitada e destinada à instalação de atividades de comércio e serviços ou industriais, sob a forma de edificações de galpões, barracões, depósitos ou edifícios similares, edificadas pelo empreendedor.
- XIV. Desdobro: subdivisão de área já loteada que não implica em abertura de via pública;
- XV. Desmembramento Ou Subdivisão: subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;
- XVI. Diretrizes De Loteamento: conjunto de regras básicas de cumprimento obrigatório no processo de parcelamento do solo;
- XVII. Divisa: linha divisória contínua que separa um terreno de outro;
- XVIII. Equipamento Comunitário: equipamento público destinado à educação, cultura, lazer, saúde, segurança e similares;
- XIX. Equipamento Urbano: sistemas de abastecimento de água, coleta e tratamento de esgotos, drenagem de águas pluviais, distribuição de energia elétrica, iluminação pública e telefonia;
- XX. Espaço Livre de Uso Público: praça, área do loteamento reservada ao uso comum e/ou especial do povo, para recreação, lazer e atividades ao ar livre;
- XXI. Fração Ideal: índice da participação abstrata e indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio, expresso sob a forma decimal, ordinária ou percentual;
- XXII. Fundo do Lote: divisa oposta à testada, sendo, nos lotes de esquina, a divisa oposta à testada menor ou, em caso de testadas iguais, a divisa oposta à testada da via de maior hierarquia;

- XXIII. Fundo de Vale: o ponto mais baixo de um relevo acidentado, por onde escoam as águas das chuvas;
- XXIV. Gleba: área de terra, com localização e delimitação definidas, não resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;
- XXV. Habitação de Interesse Social: moradia produzida através de programa governamental, destinada a famílias com renda não superior a 3,5 (três salários mínimos e meio) salários-mínimos, conforme as diretrizes da política nacional de habitação;
- XXVI. Habitação Institucional: Imóvel destinado a edificação voltada à prestação de serviço destinada à assistência social e à promoção humana, onde se abrigam estudantes, crianças, idosos e necessitados, tais como: albergue, alojamento estudantil, casa do estudante, asilo, orfanato, convento, seminário, internato, casa de repouso, dentre outros.
- XXVII. Habitação Multifamiliar ou Coletiva: Imóvel destinado à edificação habitacional que comporta 02 (duas) ou mais unidades residenciais autônomas, agrupadas horizontalmente ou verticalmente, com áreas internas comuns à edificação, subdividindo-se em: condomínio horizontal de lotes, condomínio edilício horizontal e condomínio edilício vertical;
- XXVIII. Habitação Multifamiliar em Série: são edificações de uso habitacional, paralelas ao alinhamento predial, geminadas ou isoladas, as quais não poderão ser em número superior a 07 (sete) unidades de moradia e com acesso direto ao logradouro público;
- XXIX. Habitação Multifamiliar em Série: são edificações de uso habitacional, paralelas ao alinhamento predial, geminadas ou isoladas, as quais não poderão ser em número superior a 50 (cinquenta) unidades de moradia e com acesso direto ao logradouro público;
- XXX. Habitação Unifamiliar: Imóvel destinado à edificação habitacional, com apenas uma unidade autônoma residencial por terreno;
- XXXI. Habitação transitória: Imóvel destinado à edificação com unidades habitacionais destinadas ao uso transitório, onde se recebem hóspedes mediante remuneração.
- XXXII. Infraestrutura: compreende os sistemas públicos de abastecimento de água, sistemas de esgotos sanitários, pavimentação, meios-fios e sarjetas, sistemas de escoamento de águas pluviais, rede de energia elétrica e iluminação pública;
- XXXIII. Largura Média do Lote e dos Sublotes (integrantes dos condomínios): distância entre as divisas laterais do lote e dos sublotes (integrantes dos condomínios), ou entre a maior testada e o lado oposto ou entre duas testadas opostas, medida ortogonalmente no ponto médio da profundidade do lote e dos sublotes (integrantes dos condomínios);
- XXXIV. Logradouro Público: área de terra de propriedade pública e de uso comum e/ou especial do povo destinada às vias de circulação e espaços livres;
- XXXV. Lote: terreno com acesso a logradouro público servido de infraestrutura, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos em lei municipal para a zona a que pertence;
- XXXVI. Loteamento: 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 já existentes;

- XXXVII. Maciço Florestal: agrupamento, em determinada área, de indivíduos arbóreos, naturais ou não, associados entre si e com as demais espécies vegetais existentes no espaço circundante;
- XXXVIII. Parcelamento do Solo: subdivisão de gleba sob a forma de loteamento, desmembramento, desdobro ou remembramento;
- XXXIX. Parcelamento do Solo de Uso Misto: parcelamento em que se admite o uso de diferentes modalidades urbanísticas em um mesmo projeto ou empreendimento, quer seja loteamento ou condomínio, respeitadas as características de cada modalidade urbanística individual, desde que atendido o zoneamento urbanístico municipal;
- XL. Passeio ou Calçada: parte do logradouro ou via de circulação destinada ao tráfego de pedestres;
- XLI. Pista ou Faixa de rolamento: área longitudinal da pista destinada à circulação de uma corrente de tráfego de veículos, podendo ser identificada por meio de pintura no pavimento, incluindo áreas de estacionamento;
- XLII. Quadra: terreno circundado por vias de circulação, resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;
- XLIII. Remembramento ou Unificação: junção de dois ou mais lotes para formarem um único lote;
- XLIV. Reserva Legal: área localizada no interior da propriedade ou posse rural, excetuada a de Preservação Permanente, necessária ao uso sustentável dos recursos naturais, à conservação e reabilitação dos processos ecológicos, à conservação da biodiversidade e ao abrigo e proteção da fauna e flora naturais;
- XLV. Servidão De Passagem: direito que assiste o proprietário de imóvel dominante de trafegar pelo imóvel serviente, quando não houver caminho alternativo para acesso do primeiro ao logradouro público;
- XLVI. Sublote: unidade territorial privativa ou autônoma a qual corresponde ao lote do *condomínio edilício horizontal ou condomínio de lotes*;
- XLVII. Testada: linha divisória contínua que separa um terreno de um logradouro público ou privado;
- XLVIII. Unidade autônoma: unidade edificada ou não, vinculada a uma fração ideal de terreno e áreas de uso comum, sujeita às limitações da lei, constituída de dependências e instalações de uso privativo e de parcela das dependências e instalações de uso comum da edificação;
- XLIX. Unidade residencial: conjunto de compartimentos ou ambientes destinados a estar, repouso, preparo de alimentos, higiene pessoal e serviços de lavagem e limpeza, de uso privativo em habitação unifamiliar ou multifamiliar.
- L. Via De Circulação: avenidas, ruas, alamedas, travessas, estradas e caminhos de uso público;
- LI. Via Paisagística: via que se desenvolve acompanhando os cursos d'água, obedecendo a faixa de preservação permanente definida no Código Florestal de suas margens e nascentes, e que delimita as áreas de fundo de vale;
- LII. Zona de Urbanização Específica: representada por loteamentos para fins urbanos, objeto de regularização fundiária.

CAPÍTULO II
DOS PARÂMETRO URBANÍSTICOS -NORMAS TÉCNICAS

SEÇÃO I
DO PARCELAMENTO E OCUPAÇÃO DO SOLO PARA FINS URBANOS

- Art. 5º** Nenhum parcelamento e ocupação do solo para fins urbanos será permitido em:
- I. terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
 - II. terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
 - III. terrenos com declividade igual ou superior a 25,0% (vinte e cinco por cento);
 - IV. terrenos cujas condições geológicas contraindiquem a edificação;
 - V. áreas de preservação ecológica, ou naquelas onde a poluição impeça condições suportáveis de habitabilidade, até a sua correção;
 - VI. em áreas que possam desfigurar ou prejudicar locais de interesse paisagístico, histórico, além de reserva florestal;
 - VII. terrenos situados nas Zonas de Proteção Ambiental definidas na Lei de Zoneamento Uso e Ocupação do Solo do Município.

Parágrafo único. É vedado desmatar ou alterar a morfologia do terreno fora dos limites estritamente necessários à abertura das vias de circulação, exceto mediante aprovação expressa do Poder Executivo.

Art. 6º A maior dimensão da quadra não poderá ser superior a 150,00m (cento e cinquenta metros) e sua área não poderá exceder 22.500m² (vinte e dois mil e quinhentos metros quadrados).

§1º. A critério do Poder Público Municipal, ouvido o Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Ponta Grossa (IPLAN) e o Conselho Municipal de Urbanismo, poderão ser admitidas nas zonas industriais, quadras com dimensões maiores do que aquelas definidas no *caput*.

§2º. A critério do Poder Público Municipal, ouvido o Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Ponta Grossa (IPLAN) e o Conselho Municipal de Urbanismo, poderão ser admitidas quadras com dimensão de até 300m e área com até 90.000,00 m² (noventa mil metros quadrados) para a implantação de Condomínios de grande porte.

Art. 7º As dimensões e áreas mínimas, bem como os usos e os parâmetros de ocupação dos lotes oriundos de parcelamento, serão aqueles da zona em que se localiza a gleba, segundo o estabelecido na Lei do Plano Diretor do Município e na Lei de Zoneamento Uso e Ocupação do Solo do Município.

Art. 8º As vias de circulação de qualquer loteamento deverão:

- I. articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, em obediência às diretrizes de arruamento estabelecidas na Lei do Sistema Viário Básico do Município;
- II. obedecer aos gabaritos das vias estabelecidos na Lei do Sistema Viário Básico do Município;
- III. ser providas de praça de manobra, com passeio que possa conter um círculo com diâmetro mínimo de 15,00 metros na pista de rolamento, quando houver interrupção ou descontinuidade no traçado, salvo se constituir diretriz de arruamento, estabelecida na Lei do Sistema Viário Básico do Município;
- IV. ter declividade longitudinal máxima de 17% (dezesete por cento).

§ 1º As servidões de passagem constituídas por elementos de infraestrutura, que porventura gravem terrenos a parcelar, deverão ser consolidadas pelas novas vias de circulação, obedecidas as normas das concessionárias dos respectivos serviços públicos.

§ 2º Nos novos loteamentos será vedado interromper o prolongamento das diretrizes de arruamento previstas na Lei do Sistema Viário Básico do Município.

§ 3º Nos novos loteamentos, as vias de circulação deverão obedecer aos parâmetros estabelecidos na Lei do Sistema Viário Básico do Município.

§ 4º As rótulas de intersecção viária serão computadas como área do sistema viário.

Art. 9º As vias paisagísticas destinam-se a delimitar as áreas de fundo de vale e maciços florestais na área de implantação dos loteamentos e a permitir livre acesso a estas para fins de monitoramento e conservação por parte da Municipalidade.

§ 1º A distância da via paisagística ao curso d'água deverá obedecer ao Código Florestal no que se refere à faixa de preservação permanente e atender às diretrizes gerais de arruamento estabelecidas na Lei do Sistema Viário Básico do Município.

§ 2º As vias paisagísticas dos novos loteamentos deverão contornar as áreas destinadas a recreação e estas os maciços florestais existentes contíguos a cursos d'água, independentemente da distância que tiverem de guardar em relação a estes últimos.

§ 3º Quando um loteamento em processo de aprovação for adjacente a loteamento existente e ambos compartilharem uma via paisagística, deverá ser feita a concordância da via paisagística do primeiro com a do segundo, independentemente da distância que esta última guardar do trecho do curso d'água com o qual confronta.

Art. 10 Nos parcelamentos do solo para fins urbanos no território municipal deverão ser transferidos para o Município os logradouros públicos, as áreas destinadas a equipamentos comunitários e urbanos, os espaços livres de uso públicos, as áreas de interesse público e as áreas de preservação permanente, além de outras áreas que a legislação municipal assim especificar.

§ 1º As áreas destinadas a equipamentos comunitários e urbanos, os espaços livres de uso público e as áreas de interesse público a serem doados ao Município, deverão perfazer o total de 15% (quinze) do lote, gleba ou terreno, assim considerada já, descontando as Áreas de Preservação Permanente, áreas de servidão e as áreas definidas para o sistema viário.

§ 2º Poderá ser alterada, a critério do Chefe do Poder Executivo e mediante análise prévia e emissão de parecer técnico do Conselho Municipal de Urbanismo, as exigências contidas no § 1º do *caput*, no caso de loteamentos industriais cujos lotes tiverem mais de 5.000,00 m² (cinco mil metros quadrados) de área, observando o mínimo de 10% (dez por cento) do lote, gleba ou terreno, assim considerada já, descontando as Áreas de Preservação Permanente, áreas de servidão e as áreas definidas para o sistema viário;

§ 3º A área de uso comum destinada a equipamentos comunitários será concentrada em uma única localização com superfície mínima de 1.000,00m² (mil metros quadrados) e máxima de até 22.500,00m² (vinte e dois mil e quinhentos metros quadrados), sendo o eventual excedente distribuído em tantas localizações quantas for possível.

§ 4º Em condomínios na Zona Urbana as áreas a serem doadas ao Município referidas no § 1º do *caput*, segundo as proporções definidas em seus respectivos incisos, serão localizadas externamente ao empreendimento.

§ 5º A área de fundo de vale, delimitada segundo o descrito no artigo 10º desta Lei, será dividida em 2 faixas de terra, conforme segue:

- I. a primeira, composta por um círculo com 50,00m (cinquenta metros) de raio em torno de nascentes e duas faixas de cada lado das margens do curso d'água cujos parâmetros deverão obedecer ao Código Florestal no que se refere a Área de Preservação Permanente;
- II. a segunda, situada entre a Área de Preservação Permanente citada no inciso "I" deste parágrafo e a via paisagística, terá a largura necessária para atender ao mínimo de 1/3 (um terço) das áreas referidas no § 1º, podendo ser utilizada pela população para recreação e a prática de esportes ao ar livre.

§ 6º Nos condomínios e loteamentos, serão doados ao Município a totalidade da área de fundo de vale referida no § 5º do *caput*, com as seguintes condições:

- I. a faixa de terra das áreas de proteção permanente será entregue ao Município cercada, com vedação do tipo alambrado ou tela metálica, e com sua cobertura arbórea preservada, ou recomposta onde tiver desaparecido;
- II. os passeios da via paisagística serão entregues à Municipalidade pavimentados, conforme o modelo previsto na Lei de Edificações do Município.

SEÇÃO II DO PARCELAMENTO PARA FINS RURAIS

Art. 11 A Zona Rural do Município somente poderá ser parcelada para fins de exploração agropastoril e dos usos permissíveis, especificados na Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município.

§ 1º O parcelamento da Zona Rural, para fins rurais, deverá obedecer ao módulo mínimo estabelecido para o Município pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA e ser por este autorizado.

§ 2º O parcelamento da Zona Rural deverá atender aos seguintes requisitos:

- I. será registrada uma área de Reserva Legal florestal dentro do imóvel, podendo ser localizada fora dele, desde que na sua bacia hidrográfica, preferentemente em uma única área, previamente aprovada pelo órgão ambiental competente;
- II. serão respeitadas as diretrizes viárias previstas na Lei do Sistema Viário Básico do Município para a região em que se localiza a gleba a ser parcelada;
- III. as estradas de acesso às parcelas deverão ter, no mínimo, 10,00m (dez metros), de pista de rolamento, devendo ser obedecido o recuo de 15,00m (quinze metros) de cada lado do alinhamento lateral da estrada para a execução de dispositivos de captação de águas pluviais;
- IV. as estradas e as servidões de passagem para dar acesso às parcelas rurais deverão ter no mínimo 10 (dez) metros de pista e 15 (quinze) metros de recuo

§ 3º O proprietário de lote objeto de parcelamento na Zona Rural terá prazo de 180 (cento e oitenta) dias para registrar o parcelamento na circunscrição imobiliária competente.

§ 4º Não serão exigidos para os parcelamentos na Zona Rural para fins rurais os demais requisitos previstos nesta Lei.

SEÇÃO III DAS HABITAÇÕES MULTIFAMILIAR EM SÉRIE

Art. 12 Consideram-se habitações multifamiliares em série as edificações paralelas ao alinhamento predial, geminadas ou isoladas, os quais não poderão ser em número superior a 07 (sete) unidades de moradia, com acesso direto para o logradouro público.

Consideram-se habitações multifamiliares em série as edificações paralelas ao alinhamento predial, geminadas ou isoladas, os quais não poderão ser em número superior a 50 (cinquenta) unidades de moradia, com acesso direto para o logradouro público.

Art. 13 As habitações multifamiliares em série paralelas ao alinhamento predial, deverão obedecer às seguintes condições, além das definidas na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo:

- I - Cada sub lote deverá possuir área de uso exclusivo, com no mínimo, 6,00m (seis metros) de testada e largura média e 180,00m² (cento e oitenta metros quadrados) de área mínima;
 - III - A Fachada frontal e largura média da edificação deve possuir dimensão mínima de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) em cada unidade de moradia;
 - II - Os demais parâmetros de uso e ocupação do terreno de uso exclusivo será conforme o disposto na zona em que o imóvel está inserido;
 - IV - Cada unidade autônoma deverá ter a previsão de, no mínimo, uma vaga de garagem, sendo esta fora do recuo obrigatório.
-
- I. Até 20 unidades, auando implantados em loteamentos que estejam a um raio de 4,0 km da Praça Barão do Rio Branco (coordenadas X 584711,88; Y 7224421,22. DATUM SIRGAS 2000 UTM ZONE 22S), as frações individuais ou sublotes podem ter testada e área mínima livre. Á área construída privativa mínima de cada unidade autônoma não pode ser inferior a 45m². (o objetivo deste parâmetro é estimular o uso dos vazios urbanos centrais, em áreas já bastante consolidadas, contempladas com infraestrutura e equipamentos comunitários)
 - II. Quando implantados em loteamentos anterior ao ano 2.017, a mais de 4,0 km da Praça Barão do Rio Branco a área de cada unidade habitacional, deverá ter no mínimo 5m (cinco metros) de testada e 100m² (cem metros quadrados) de área mínima.
 - III. Nos demais casos, áreas de uso exclusivo de cada unidade autônoma deverá ter testada mínima de 6,0m (seis metros) e área mínima de 120m² (cento e vinte). (alterou-se as dimensões da lei vigente (6,5m x 150m) e da proposta anterior pois, foi considerado que a partir de 2013 os lotes passaram a ter dimensões de 12x20m. Entretanto vale observar que, embora estejamos tratando de frações, a lei Federal 6766/99 propõe como área

mínima para lotes 125m² e a nova proposta do plano diretor é voltar a estabelecer tamanhos de lotes diferentes para cada zona).

Sugestão da APC a data de corte ser o ano de 2013 coincidindo com a alteração da Lei.

- IV. Os empreendimentos de habitação multifamiliar em série ficam liberados das exigências de áreas de recreação previstas na lei de Uso e Ocupação do Solo e da aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e Relatório de Impacto de Vizinhança.
- V. As guias rebaixadas devem respeitar o afastamento mínimo de 5m entre uma e outra e não pode ter dimensão maior que 50% da testada do sublote. Estão excluídos desta obrigação os empreendimentos que se enquadrem no item I do artigo 13.
- VI. Cada unidade autônoma deverá ter previsão de uma vaga de garagem.
- VII. É permitida a ocupação, exclusivamente para guarda de veículos a partir de 3m do alinhamento predial, exceto em vias com previsão de alargamento, ou com caixas inferiores a 12m.
- VIII. A partir de 8 unidades deve-se prever um mínimo de 3% (três por cento) de casas adaptáveis para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.
- IX. O mesmo empreendedor ou empresa do mesmo grupo econômico não poderá utilizar os parâmetros de habitação multifamiliar em série na mesma quadra ou nas testadas das quadras adjacentes, voltadas para a mesma via, em que já implantou condomínio com este parâmetro.
- X. É proibida a replicação do item I, na mesma quadra ou nas adjacentes.

Parágrafo único. Os demais parâmetros para uso e ocupação do solo deverão atender o disposto na zona em que o imóvel está inserido.

SEÇÃO IV DOS CONDOMÍNIOS

SUBSEÇÃO I DOS CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS

Art. 14 É admitida a constituição de Condomínios Edifícios Verticais e Horizontais nos termos dos Arts. 1.331 a 1.338 do Código Civil e da Lei Federal 4.591/64, assim considerados os empreendimentos que contenham unidades imobiliárias que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.

Art. 15 O Condomínio Edifício horizontal é 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, assobradadas, geminadas ou não, realizadas pelo empreendedor, concomitante à implantação das obras de infraestrutura, e que determinam o surgimento de matrículas individualizadas, vinculadas a matrícula original do imóvel. Classificam-se em:

- a) condomínio edifício horizontal de pequeno porte: com mais de 01 (uma) unidade autônoma e com área total máxima de 10.000m² (dez mil metros quadrados);

condomínio edifício horizontal de pequeno porte: com mais de 01 (uma) unidade autônoma e com área total máxima de 15.000m² (quinze mil metros quadrados);

- b) condomínio edifício horizontal de médio porte: área total seja superior a 10.001m² (dez mil e um metros quadrados), observando o limite de 22.500m² (vinte e dois mil e quinhentos);

condomínio edifício horizontal de médio porte: área total seja superior a 15.001m² (quinze mil e um metros quadrados), observando o limite de 30.000m² (trinta mil metros quadrados);

- c) condomínio edifício horizontal de grande porte: área total seja superior a 22.501m² (vinte e dois mil quinhentos e um), observando o limite de 90.000m² (noventa mil metros quadrados);

condomínio edifício horizontal de grande porte: área total seja superior a 30.001m² (trinta mil e um metros quadrados), observando o limite de 90.000m² (noventa mil metros quadrados);

- d) Em casos excepcionais, a critério do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Ponta Grossa (IPLAN) e da Comissão de análise do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) poderão ser aceitos condomínios com até 120.000m² (cento e vinte mil metros quadrado) desde que respeitada a dimensão máxima de 300m entre vias públicas.

§ 1º Os condomínios de pequeno porte podem ser implantados apenas em áreas previamente parceladas.

§ 2º Para as classificações de Condomínios deverá ser prevista área específica para o acondicionamento dos depósitos de lixo e resíduos sólidos urbanos, de acordo com as normas técnicas.

§ 3º Deverá ser previsto no mínimo 5% (cinco por cento) do número do total de vagas para visitantes, sendo dispensada essa exigência para condomínio habitacional horizontal com até 10 (dez) unidades autônomas.

Art. 16 O Condomínio Edifício vertical são as edificações que apresentam mais de 02 (duas) ou mais unidades autônomas, dispostas verticalmente, com

acessos comuns, instaladas em uma ou mais torres, dentro de um único imóvel e que determinam o surgimento de matrículas individualizadas, vinculadas a matrícula original do imóvel, composta pela correspondente fração ideal de terreno, pelas frações das áreas edificadas comuns e pela área privativa da unidade, observando o limite de 90.000m² (noventa mil metros quadrados). É de responsabilidade do proprietário do empreendimento a aprovação de acesso junto aos órgãos responsáveis para o caso de empreendimentos com testada e acesso pelas rodovias.

§1º A distância entre blocos ou torres, com ou sem aberturas deve ser calculada através da fórmula $(h/6) \times 2$, onde h = altura total do prédio em metros, descontada altura de caixas d'água, equipamentos de elevadores, chaminés e dutos, respeitando uma distância mínima de 5,00m (cinco metros).

§2º Deverá ser previsto no mínimo 5% (cinco por cento) do número do total de vagas para visitantes, sendo dispensada essa exigência para condomínio habitacional vertical até 10 (dez) unidades autônomas.

§3º Quando em vias com características de arteriais e coletoras, ou a critério do Iplan através da análise do Estudo de Impacto de vizinhança, condomínios edifícios verticais com mais de 50 apartamentos devem prever área para embarque e desembarque no interior do lote.

§4º Condomínios edifícios verticais e horizontais com mais de 50 unidades devem submeter-se ao EIV

§5º É obrigatório ao empreendedor executar as calçadas de todas as testadas do empreendimento ficando a manutenção a cargo do condomínio.

§6º Em Habitações multifamiliares de pequeno e grande porte em condomínios, horizontais e verticais acima de 08 unidades, será assegurado que, do total de unidades habitacionais do empreendimento, no mínimo 3% (três por cento) seja(m) adaptável(is) ao uso por pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, devendo ser observados, pelo menos, as especificações dos itens 4.2, 4.3, 4.4, 4.6 e 6.9 da NBR 9050 - ou norma técnica oficial que a substitua.

§ 1º Deverá ser assegurado que as unidades mencionadas no caput deste artigo possam ser adaptadas posteriormente para serem acessíveis, conforme a demanda, de modo a observar outras especificações previstas na NBR 9050 - ou norma técnica oficial que a substitua, não mencionadas no caput deste artigo.

§ 2º Caso o resultado obtido através da aplicação do percentual mencionado no caput deste artigo seja decimal, o valor será arredondado para cima, devendo ser assegurada pelo menos 1 (uma) unidade.

§ 3º Nos edifícios com mais de um pavimento, que não estejam obrigados à instalação de elevador, a execução da(s) unidade(s) habitacional(is) adaptável(is) deverá ocorrer no piso térreo do empreendimento.

§ 4º Nos casos do parágrafo anterior, em que o pavimento de acesso for executado com pilotis, a(s) unidade(s) habitacional(is) adaptável(is) poderá(ão) ser construída(s) no piso imediatamente superior, desde que garantido o acesso a(s) referida(s) unidade(s), bem como a sua interligação com todas as partes de uso comum ou abertas ao público.

Art. 17 Os Condomínios edifícios devem atender às seguintes disposições quanto aos limites externos e divisas.

- I. os limites externos dos condomínios poderão ser circundados por grades, cercas vivas, muros e outras formas de vedação. Nas testadas com mais de 100m, vedações que constituam-se em barreiras visuais como muros são permitidos em até no máximo 50% desta testada. Os 50% restante pode ser destinado a guaritas, acessos de pedestres e veículos, lotes (ou frações) voltados para via pública ou vedações em materiais que permitam permeabilidade visual.
- II. quando o condomínio possuir três faces voltadas para logradouros públicos, pelo menos 1 (uma) destas faces deverá apresentar lotes voltados para o logradouro;
- III. quando o condomínio possuir quatro faces voltadas para logradouros públicos, pelo menos 2 (duas) destas faces deverão apresentar lotes voltados para os logradouros;
- IV. será permitida a implantação de condomínios urbanísticos adjacentes, ou na mesma quadra, desde que a somatória das testadas de todos os imóveis não ultrapasse 150,00m (cento e cinquenta metros), respeitando o tamanho máximo da quadra.
- V. Nos casos de lotes confinados ou lindeiros a acidentes geográficos que obstruam naturalmente o desenvolvimento da malha urbana, serão permitidos condomínios urbanísticos de grande porte, ultrapassando a distância estabelecida de 300m (trezentos metros), limitados às diretrizes do sistema viário e desde que aprovados pela comissão de análise de Estudo de Impacto e Vizinhança (EIV) quando do tramite do processo de aprovação do empreendimento na forma desta Lei.

Art. 18 Os Condomínios edifícios devem atender às seguintes disposições quanto ao sistema viário:

- I. Em caso de aberturas de vias particulares de circulação do condomínio de pequeno porte deverão ter as seguintes características mínimas:
 - a) vias de pedestre: 2,0m (dois metros)
 - b) vias de circulação de veículos: 10,00m (dez metros) sendo 6,00m (seis metros) de leito carroçável e 2,00m (dois metros) de passeio de cada lado; e quando as futuras edificações estiverem situadas em um só lado da faixa de acesso; 9,20 m (nove metros e vinte centímetros), sendo 6,00m (seis metros) de faixa de rolamento e 2,00m (dois metros) de passeio do lado com

- lotes e 1,20 m (um metro e vinte centímetros) do lado sem lotes e edificações.
- c) vias de circulação de veículos sem saída: diâmetro mínimo do leito carroçável do balão de retorno: 11,00m (onze metros).
 - d) Respeitadas a NBR-9050/2020 e o Código de Segurança Contra Incêndio e Pânico – CSCIP, do estado do Paraná, os condomínios de pequeno porte com até 50 unidades autônomas poderão ter vias com dimensões menores que as definidas nas alíneas a), b), e c)
- II. As vias particulares de circulação do condomínio de médio porte deverão ter as seguintes características mínimas:
- a) vias de pedestre: 2,0m (dois metros)
 - b) nos pontos de controle de acesso ao condomínio deve ser previsto, praças e/ou áreas verdes externas à área de fechamento para acesso de veículos, com área totalizando, no mínimo, 1% (um por cento) da área loteável, computável como área de praça pública e devendo conter um círculo mínimo de 20,00m (vinte metros) de diâmetro;
 - c) os acessos ao empreendimento deverão ser através de faixas de aceleração e desaceleração definidas no parcelamento.
 - d) vias de circulação de veículos: 12,00m (doze metros) sendo 8,00m (oito metros) de leito carroçável e 2,00m (dois metros) de passeio de cada lado; e quando as futuras edificações estiverem situadas em um só lado da faixa de acesso; 11,20 m (onze metros e vinte centímetros), sendo 8,00m (oito metros) de leito carroçável (pista) e 2,00m (dois metros) de passeio do lado com lotes e 1,20m (um metro e vinte) do lado sem lotes e edificações.
 - e) vias de circulação de veículos sem saída: diâmetro mínimo do leito carroçável do balão de retorno: 11,00m (onze metros).
- III. As vias particulares de circulação do condomínio de grande porte deverão ter as seguintes características:
- a) as vias internas dos condomínios de grande porte devem obedecer o estabelecido na Lei do Sistema Viário Básico
 - b) nos pontos de controle de acesso ao condomínio deve ser previsto, praças e/ou áreas verdes externas à área de fechamento para acesso de veículos, com área totalizando, no mínimo, 1% (um por cento) da área loteável, computável como área de praça pública e devendo conter um círculo mínimo de 20,00m (vinte metros) de diâmetro;
 - c) os acessos ao empreendimento deverão ser através de faixas de aceleração e desaceleração definidas no parcelamento.
- Art. 19** Aos Condomínios edifícios de grande porte, a critério do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Ponta Grossa (IPLAN), conforme o estabelecido por este, quando da análise do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), poderão ter exigências de doação de áreas destinadas ao uso público, situadas fora dos limites externos do condomínio, além de poderem ser exigidas outras contrapartidas institucionais.
- Art. 20** Os Condomínios edifícios devem atender às seguintes disposições quanto aos espaços destinados a recreação, lazer e atividades:

Os Condomínios edifícios, com mais de 08 unidades autônomas, devem atender às seguintes disposições quanto aos espaços destinados a recreação, lazer e atividades:

- I. área mínima de 10% (dez por cento) da área total do condomínio excluindo as áreas destinadas às vias de circulação.
- II. não poderá estar localizado no recuo frontal do terreno;
- III. deverá estar separado da circulação e locais de estacionamento de veículos, das instalações de gás e dos depósitos de lixo.

Art. 21 Os Condomínios edifícios devem atender às seguintes disposições quanto às unidades autônomas:

- I. O subote mínimo não poderá ser inferior a 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados) e frente mínima e largura média de 6,00m (seis metros);
- II. Até 20 (vinte) unidades autônomas, quando implantados em loteamentos que estejam a um raio de 4,0 km da Praça Barão do Rio Branco (coordenadas X 584711,88; Y 7224421,22. DATUM SIRGAS 2000 UTM ZONE 22S), as frações individuais ou sublotes podem ter testada e área mínima livre. A área construída privativa mínima de cada unidade autônoma não pode ser inferior a 45m².
- III. Até 50 (cinquenta) unidades autônomas, quando implantados em loteamentos anterior ao ano 2.017, a mais de 4,5 km da Praça Barão do Rio Branco a área de cada unidade habitacional, deverá ter no mínimo 5m (cinco metros) de testada e 100m² (cem metros quadrados) de área mínima.
- IV. Em loteamentos implantados após 2017, a área mínima privativa de cada unidade autônoma deverá ter testada mínima de 6,0m (seis metros) e área mínima de 120m² (cento e vinte).
- V. quando geminadas, as habitações devem ser executadas duas a duas, sendo obrigatório o recuo lateral de 1,5m (um metro e cinquenta centímetros) em pelo menos uma das divisas laterais.
- VI. recuo mínimo: 5,00m (cinco metros)
- VII. altura máxima junto às divisas: 8,00m (oito metros), a partir do terreno natural; outros elementos construtivos acima desta altura deverão estar afastados no mínimo 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);
- VIII. A fração ideal vinculada a cada unidade autônoma deve ser igual ou superior ao lote mínimo da Zona em que está inserido.
- IX. Os demais parâmetros devem ser obedecidos de acordo com a zona em que se localiza estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo de Ponta Grossa.

Art. XX – Os condomínios edifícios devem atender ainda os seguintes dispositivos:

- I. A partir de 8 unidades, prever 3% de casas adaptáveis para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.
- II. Nos casos em que parte das unidades tiverem testada para via pública deve-se respeitar o afastamento mínimo de 5m entre guias rebaixadas.

- III. É vedada a implantação do mesmo empreendimento, na mesma quadra e nas adjacentes.

SUBSEÇÃO II DOS CONDOMÍNIOS DE LOTES

Art. 22 É admitida a constituição de Condomínios de Lotes, nos termos da Lei Federal 13.465/2017, assim considerados os empreendimentos que contenham lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos. Os Condomínios de Lotes classificam-se em:

- I. Condomínio de Lotes de pequeno porte: é o fracionamento do imóvel sob a forma de lotes autônomos isolados entre si e destinados a fins habitacionais, concomitante à implantação das obras de infraestrutura, com área total máxima de 10.000,00m² (dez mil metros quadrados);

Condomínio de Lotes de pequeno porte: é o fracionamento do imóvel sob a forma de lotes autônomos isolados entre si e destinados a fins habitacionais, concomitante à implantação das obras de infraestrutura, com área total máxima de 15.000,00m² (quinze mil metros quadrados);

- II. Condomínio de Lotes de médio porte: é o fracionamento do imóvel sob a forma de lotes autônomos isolados entre si e destinados a fins habitacionais, concomitante à implantação das obras de infraestrutura, cuja área seja superior a 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados), observando o limite de 22.500,00 m² (vinte e dois mil e quinhentos);

Condomínio de Lotes de médio porte: é o fracionamento do imóvel sob a forma de lotes autônomos isolados entre si e destinados a fins habitacionais, concomitante à implantação das obras de infraestrutura, cuja área seja superior a 15.001,00 m² (quinze mil e um metros quadrados), observando o limite de 30.000,00 m² (trinta mil metros quadrados);

- III. Condomínio de Lotes de grande porte: é o fracionamento do imóvel sob a forma de lotes autônomos isolados entre si e destinados a fins habitacionais, concomitante à implantação das obras de infraestrutura, cuja área total seja superior a 22.501,00 m² (vinte e dois mil quinhentos e um), observando o limite de 90.000m² (noventa mil metros quadrados).

Condomínio de Lotes de grande porte: é o fracionamento do imóvel sob a forma de lotes autônomos isolados entre si e destinados a fins habitacionais, concomitante à implantação das obras de infraestrutura, cuja área total seja superior a 30.001 m² (trinta mil e um metros quadrados), observando o limite de 90.000m² (noventa mil metros quadrados).

- e) Em casos excepcionais, a critério do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Ponta Grossa (IPLAN) e da Comissão de análise do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) poderão ser aceitos condomínios com até 120.000m² (cento e vinte mil metros quadrado) desde que respeitada a dimensão máxima de 300m entre vias públicas.

Art. 23 Os condomínios devem observar os parâmetros da Zona em que se localizam, em conformidade com a Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, obedecidas as mesmas condições definidas nos art. 17, quanto aos limites externos e divisas, art. 18, quanto ao sistema viário, art. 19 quanto as áreas institucionais, art. 20 quanto aos espaços destinados a lazer recreação, e art. 21 quanto as futuras unidades autônomas a serem edificadas.

Art. XX – Quanto as futuras unidades autônomas e sublotes:

- I. A área mínima de uso exclusivo, deve ter testada mínima de 6,5m (seis metros e meio) e área do sublote de 150m² (cento e cinquenta metros quadrados)
 - II. quando geminadas, as habitações devem ser executadas duas a duas, sendo obrigatório o recuo lateral de 1,5m (um metro e cinquenta centímetros) em pelo menos uma das divisas laterais.
 - III. recuo mínimo: 5,00m (cinco metros)
 - IV. altura máxima junto às divisas: 8,00m (oito metros), a partir do terreno natural; outros elementos construtivos acima desta altura deverão estar afastados no mínimo 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);
 - V. A fração ideal vinculada a cada unidade autônoma deve ser igual ou superior ao lote mínimo da Zona em que está inserido.
 - VI. Os demais parâmetros devem ser obedecidos de acordo com a zona em que se localiza estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo de Ponta Grossa.
- VII. Nos lotes integrantes do condomínio, poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como servidões de passagem, usufrutos e restrições à construção de muros.

SUBSEÇÃO III DOS CONDOMÍNIOS INDUSTRIAIS

- VIII. É admitida a constituição de condomínios industriais com acesso controlado nas zonas industriais do Município, obedecidas as seguintes condições:
- I. as vias internas do condomínio deverão ter largura mínima de 20,00m (vinte metros), sendo pista de rolamento com largura mínima de 12,00m (doze

- metros) e passeios em ambas as laterais com largura de 3,00m (três metros) cada;
- II. quando o condomínio for composto por uma única via, esta deverá ter a largura mínima de 22,00m (vinte e dois metros), sendo a pista de rolamento com largura mínima de 14,00m (quatorze metros) e passeios em ambas as laterais com largura de 4,00m (quatro metros) cada;
 - III. no caso referido no inciso I deste artigo, a via de acesso deverá conter bolsão de retorno na extremidade oposta ao acesso com diâmetro mínimo de 30,00m (trinta metros) na pista de rolamento;
 - IV. as frações de terra correspondentes a cada unidade industrial terão área mínima de 1.500,00m² (um mil e quinhentos metros quadrados), de uso privativo;
 - V. serão previstas áreas de estacionamento para veículos pequenos nas frações de terreno do condomínio com no mínimo 08 vagas de 5 m x 2,5 m.
 - VI. será prevista na via de acesso e em outras adjacentes ao condomínio faixas de lotes externos ao mesmo com as dimensões e áreas previstas no § 2º do artigo 7º da presente Lei;
 - VII. serão doadas ao Município áreas externas ao condomínio correspondentes a 15% (quinze por cento) da área bruta do condomínio, de acordo com os percentuais descritos no § 1º do artigo 10 desta Lei.

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

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

§ 3º Em Condomínios Industriais o empreendedor/proprietário deverá comprometer-se a custear, executar e manter as redes de infraestrutura obrigatórias previstas nesta Lei e, suplementarmente, custear e executar:

- I. sistema autônomo de captação e tratamento de água potável, em caso de inexistência de rede pública no entorno do condomínio, respeitada a legislação em vigor;
- II. sistema autônomo de coleta, tratamento e destino final do esgoto, em caso de inexistência de rede pública no entorno do condomínio, respeitada a legislação em vigor;
- III. pavimentação asfáltica e galerias de águas pluviais das vias internas do condomínio e da via de acesso ao mesmo, desde a via asfaltada existente mais próxima do condomínio até o local de acesso deste último, obedecidas as diretrizes da Lei do Sistema Viário Básico do Município.

CAPÍTULO III DA INFRAESTRUTURA

- IX. Nos loteamentos urbanos será obrigatória a execução dos seguintes serviços e obras de infraestrutura:
- I. demarcação dos vértices das quadras com marcos de concreto que deverão ser mantidos pelo empreendedor em perfeitas condições até o levantamento da caução de que trata o Capítulo V desta Lei;
 - II. demarcação dos vértices dos lotes com marcos de madeira que deverão ser mantidos pelo empreendedor pelo prazo de 1 (um) ano após o registro do loteamento;
 - III. rede de drenagem de águas pluviais, aprovada pelo órgão municipal competente, contendo poços de visita com fundo drenante;
 - IV. rede de abastecimento de água potável, de acordo com as normas do órgão competente;
 - V. sistema de coleta e tratamento de esgoto, aprovado pelo órgão competente;
 - VI. rede compacta ou subterrânea de distribuição de energia elétrica executada de acordo com as normas do órgão competente;
 - VII. rede rebaixada de iluminação pública, de acordo com os padrões da Municipalidade;
 - VIII. *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 do Sistema Viário Básico do Município;*
 - IX. execução do contrapiso de concreto em uma faixa de 60cm (sessenta centímetros) de largura localizada junto ao meio-fio dos passeios laterais, exceto nos canteiros centrais;
 - X. arborização dos passeios e canteiros centrais, com a densidade mínima de uma árvore por lote, de acordo com especificação do Município, devendo o plantio de árvores no passeio ser feito de tal forma que as covas fiquem equidistantes das divisas laterais dos terrenos;
 - XI. aplicação de grama nos canteiros centrais e nas faixas dos passeios laterais não atingidas pelo contrapiso de concreto referido no inciso VIII do *caput*;
 - XII. recobrimento vegetal de cortes e taludes do terreno e proteção de encostas, quando necessário, e implantação e/ou reconstituição da mata ciliar;
 - XIII. ciclovia ou ciclofaixa nas ruas e avenidas indicadas pelo órgão municipal competente, executadas segundo padrão adotado pelo Município;
 - XIV. *sinalização horizontal dos logradouros públicos do loteamento;*
 - XV. placas contendo os nomes das ruas;
 - XVI. guia rebaixada nas esquinas das quadras, de acordo com as normas de acessibilidade e com a legislação municipal pertinente em vigor.

§ 1º

Quando não for possível interligar as galerias de águas pluviais do loteamento à rede existente, será obrigatória a execução de emissário até um curso d'água, com dissipador de energia na sua extremidade, conforme projeto aprovado pelo órgão municipal competente.

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

§ 3º Em Condomínio de Lotes e Edifícios na Zona Urbana o empreendedor deverá comprometer-se a custear, executar e manter as redes de infraestrutura obrigatórias para loteamento previstas nesta Lei e, suplementarmente, custear e executar:

- I. sistema autônomo de captação e tratamento de água potável, em caso de inexistência de rede pública no entorno do condomínio, respeitada a legislação em vigor;
- II. sistema autônomo de coleta, tratamento e destino final do esgoto, em caso de inexistência de rede pública no entorno do condomínio, respeitada a legislação em vigor;
- III. pavimentação asfáltica e galerias de águas pluviais das vias internas do condomínio e da via de acesso ao mesmo, desde a via asfaltada existente mais próxima do condomínio até o local de acesso deste último, obedecidas as diretrizes da Lei do Sistema Viário Básico do Município.

X. As obras e serviços de infraestrutura exigidos para os parcelamentos e condomínios, deverão ser executados segundo cronograma físico previamente aprovado pela Municipalidade.

§ 1º O empreendedor terá o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data de expedição do Alvará de Licença de Parcelamento pela Municipalidade, para executar os serviços e obras de infraestrutura nele exigidos.

§ 2º Qualquer alteração na sequência de execução dos serviços e obras mencionados neste artigo deverá ser submetida à aprovação do Poder Público, mediante requerimento do empreendedor, acompanhado de memorial justificativo da alteração pretendida.

§ 3º Concluídas as obras e serviços de infraestrutura do parcelamento na forma de loteamento, ou condomínio, se for o caso, o interessado solicitará ao órgão municipal competente ou às concessionárias de serviços públicos a vistoria e o respectivo atestado de conclusão do serviço ou obra, do qual dependerá a liberação da caução correspondente.

§ 4º Caso as obras não sejam realizadas dentro do prazo previsto no respectivo cronograma, a Municipalidade executará judicialmente a garantia dada nos termos desta Lei e realizará as obras faltantes.

XI. A aprovação de projeto de desmembramento de lote urbano pela Municipalidade ficará sujeita à prévia existência, em todos os logradouros lindeiros ao lote, da seguinte infraestrutura básica:

- I. rede de abastecimento de água potável;

- II. rede de esgoto sanitário;
- III. sistema de escoamento de águas pluviais;
- IV. vias de circulação pavimentadas;
- V. rede de distribuição de energia elétrica pública e domiciliar;
- VI. rede de iluminação pública.

§ 1º Inexistindo, no todo ou em parte, a infraestrutura listada nos incisos do *caput* 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 Municipalidade.

§ 2º A execução dos elementos de infraestrutura referidos no § 1º deste artigo deverá obedecer a projetos previamente aprovados pelos órgãos municipais competentes e/ou pelas concessionárias dos respectivos serviços.

CAPÍTULO IV DAS NORMAS DE PROCEDIMENTO

SEÇÃO I DOS LOTEAMENTOS PARA FINS URBANOS

XII. Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado solicitará à Municipalidade a expedição de Certidão de Viabilidade de Parcelamento, apresentando, para esse fim, requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

- I. comprovante do domínio da gleba;
- II. planta da cidade em escala 1:20.000 (um por vinte mil), contendo a localização da gleba e dos equipamentos urbanos e comunitários existentes numa faixa de 1.000,00m (mil metros) em torno da gleba, com as respectivas distâncias à mesma.

§ 1º A Municipalidade expedirá certidão informando a viabilidade ou não de ser loteada a gleba objeto do requerimento e, em caso afirmativo, informará ao interessado:

- a. zona a que pertence a gleba;
- b. densidade demográfica permitida pelo zoneamento da região;
- c. uso do solo;
- d. coeficiente de aproveitamento;
- e. taxa de ocupação;
- f. dimensões mínimas dos lotes;
- g. recuos frontais, laterais e de fundos;
- h. número máximo de pavimentos;
- i. largura das vias de circulação, pistas de rolamento, passeios e canteiros;
- j. infraestrutura urbana exigida para o loteamento.

§ 2º O requerimento de Certidão de Viabilidade de Parcelamento deverá portar

a assinatura do proprietário da gleba a ser loteada reconhecida em cartório.

§ 3º A certidão de que trata este artigo deverá ser expedida no prazo máximo de 05 (cinco) dias e vigorará pelo prazo máximo de 90 (noventa) dias.

XIII. Após o recebimento da Certidão de Viabilidade do Parcelamento, o interessado solicitará à Municipalidade a expedição das Diretrizes Básicas de Parcelamento, apresentando, para esse fim, requerimento acompanhado dos documentos relacionados no *caput* do artigo 20 desta Lei, comprovante de pagamento da Taxa de Diretrizes Básicas de Parcelamento, certidões negativas de impostos incidentes sobre o lote e planta planialtimétrica georreferenciada do imóvel na Rede de Referência Cartográfica Municipal - RRCM, em escala 1:2.000 (um por dois mil), digital e impresso além de outros documentos que venham a ser exigidos pelo Município.

§ 1º A planta do imóvel, acima referida, contará com a determinação exata de:

- divisas do imóvel, com seus rumos, ângulos internos e distâncias, reconhecidas formalmente de comum acordo com os proprietários das glebas confrontantes com aquela, objeto do processo de parcelamento;
- curvas de nível com 1,00m (um metro) de equidistância;
- árvores frondosas, bosques, florestas e áreas de preservação;
- nascentes, cursos d'água e locais sujeitos à erosão;
- locais alagadiços ou sujeitos a inundações;
- benfeitorias existentes;
- equipamentos comunitários e equipamentos urbanos, no local e adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
- servidões existentes, faixas de domínio de ferrovias e rodovias e faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica no local e adjacências, com as distâncias da gleba a ser loteada;
- arruamentos adjacentes ou próximos, em todo o perímetro, com a locação exata dos eixos, larguras e rumos das vias de circulação e as respectivas distâncias da gleba a ser loteada;
- área total da gleba a ser loteada
- apresentar a previsão da quantidade de lotes e população estimada.

§ 2º Laudo geoambiental da gleba aprovado pelo órgão municipal competente, abrangendo uma faixa externa de 100,00m (cem metros) de largura ao longo das divisas da mesma.

§ 3º Quando houver discrepância entre as dimensões do imóvel constantes da matrícula imobiliária e aquelas encontradas no terreno, o empreendedor providenciará, a suas expensas, a retificação administrativa do imóvel.

§ 4º A Secretaria Municipal de Infraestrutura e Planejamento informará, com base na planta fornecida pelo requerente:

a. o traçado das vias existentes ou projetadas, definidas na Lei do Sistema Viário Básico do Município, relacionadas com o loteamento e que deverão ter continuidade na gleba a lotear;

- b. a classificação das vias do Sistema Viário Básico do Município que terão continuidade na gleba, segundo sua hierarquia;
- c. as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais, faixas não edificáveis, servidões e faixas de domínio de rodovias e ferrovias;
- d. a localização das áreas destinadas aos equipamentos comunitários e urbanos, dos espaços livres de uso público e das áreas de interesse público que serão transferidas ao domínio público;
- e. demais elementos pertinentes e exigências legais que incidam sobre o projeto.

§ 5º Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto.

§ 6º A Municipalidade terá um prazo de no máximo 30 (trinta) dias, a partir do protocolo do requerimento, para emitir as Diretrizes Básicas de Parcelamento.

§ 7º As Diretrizes Básicas de Parcelamento vigorarão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos, a partir da sua expedição.

§ 8º As diretrizes referidas neste artigo não implicarão na aprovação do projeto de loteamento pelo Poder Público.

XIV. Após a expedição das Diretrizes Básicas de Parcelamento, o interessado solicitará ao Município Aprovação Prévia do projeto de parcelamento, apresentando:

- I. licença prévia ou aprovação do órgão ambiental competente;
- II. projeto urbanístico do loteamento, para fins de aprovação prévia, contendo planta do loteamento elaborada na escala 1:1.000 (um por mil) de acordo com a Rede de Referência Cartográfica Municipal - RRCM , contendo:
 - a. orientação magnética e verdadeira, com as coordenadas geográficas oficiais;
 - b. curvas de nível de 1,00m (um metro) de equidistância e locação dos talwegues;
 - c. subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões, áreas e numerações;
 - d. dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, pontos de tangência, ângulos centrais de curvas, eixos das vias com seus rumos e distâncias e cotas do projeto;
 - e. sistema de vias, com a respectiva hierarquia e classificação, definidas nas Diretrizes Básicas de Loteamento, segundo os gabaritos estabelecidos na Lei do Sistema Viário Básico;
 - f. perfil longitudinal das vias do parcelamento nas escalas: horizontal = 1:1.000 e vertical = 1:100;
 - g. as áreas que passarão ao domínio do Município, com definição de seus limites, dimensões e áreas;

- h. em um quadro apropriado, através de valores absolutos e percentuais: a área total do loteamento, as áreas das quadras, dos lotes, do sistema viário, bem como dos espaços livres de uso público, dos equipamentos comunitários e urbanos e dos fundos de vales, que serão transferidos ao Município, além do número total de lotes;
- i. faixas de domínio, faixas de segurança, servidões e outras restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal que gravem o loteamento;
- j. demais elementos necessários à perfeita elucidação do projeto.

§ 1º Os projetos urbanísticos de parcelamento do solo deverão ser apresentados em 03 (três) vias impressas e em meio digital.

§ 2º De posse da documentação exigida, a Municipalidade terá o prazo de 30 (trinta) dias para pronunciar-se sobre a aprovação prévia, sobre as possíveis insuficiências do projeto a serem supridas pelo interessado e da necessidade de apresentação de Estudo de Impacto e Vizinhança (EIV), se for o caso, o interessado terá 60 (sessenta) dias para reapresentar o projeto revisto, suprir as insuficiências a apresentar o Estudo de Impacto e Vizinhança (EIV), se for o caso, sob pena do indeferimento do pedido de Alvará, tendo a Prefeitura um outro prazo de 30 (trinta) dias para novo pronunciamento.

§ 3º O empreendedor fará a demarcação dos eixos das ruas do loteamento no terreno e solicitará a vistoria do órgão competente da Municipalidade.

§ 4º Estando o arruamento demarcado no terreno considerado como correto e em condições de aprovação, a Municipalidade devolverá as cópias do mesmo com o carimbo de "Aprovação Prévia Final", o qual servirá para aprovação dos projetos de infraestrutura nas respectivas concessionárias.

XV. Após a aprovação prévia do projeto, descrita no artigo 31 desta Lei, o interessado solicitará ao Município a aprovação final do loteamento, anexando os seguintes documentos:

- a. projeto urbanístico, conforme descrito no artigo anterior, apresentado conforme segue:
 - a.1) 5 (cinco) vias em cópias impressas em papel sulfite;
 - a.2) 1(uma) cópia em meio digital;
- b. memorial descritivo, contendo obrigatoriamente:
 - b.1) denominação do loteamento;
 - b.2) descrição sucinta do loteamento, com as suas características e fixação das zonas a que pertence a gleba;
 - b.3) descrição e quantificação das vias de circulação do loteamento;
 - b.4) descrição de cada lote do loteamento, com sua numeração, dimensões lineares e angulares, área e confrontações;
 - b.5) indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;

- b.6) condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes na Certidão de Viabilidade do Loteamento, referidas no artigo 29 desta Lei;
- b.7) enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos espaços livres de uso público, já existentes no loteamento e adjacências, e dos que serão implantados;
- b.8) limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes, área do sistema viário e praças, dos espaços livres de uso público e daqueles destinados aos equipamentos comunitários e urbanos, com suas respectivas percentagens;
- b.9) lotes caucionados como garantia de execução dos serviços de infraestrutura;
- b.10) lotes destinados ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social - FMHIS, quando for o caso, de acordo com a Lei Municipal nº 9.305 de 27 de dezembro de 2007;
- b.11) plantas das quadras e a planta e memorial descritivo de cada lote;
- b.12) mapas e memoriais descritivos de todas as vias do sistema viário do loteamento;
- c. projetos complementares aprovados pelos órgãos da Municipalidade e concessionárias dos respectivos serviços públicos, apresentados em 3 (três) vias, a saber:
 - c.1) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de drenagem de águas pluviais e seus complementos, bem como projeto de prevenção ou combate à erosão, quando necessário;
 - c.2) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de abastecimento de água potável e, quando necessário, com o projeto de captação, tratamento e preservação;
 - c.3) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de coleta e tratamento de esgoto;
 - c.4) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de distribuição compacta ou subterrânea de energia elétrica e de iluminação pública;
 - c.5) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos das obras de pavimentação das vias de circulação do loteamento, levando em conta o volume de tráfego de cada via definido nas Diretrizes Básicas de Loteamento e o CBR (California Bearing Ratio), que é o índice de suporte do solo no local, observada a espessura mínima da base de 20cm;
 - c.6) projeto de pavimentação dos passeios das vias de circulação do loteamento;
 - c.7) projeto completo de arborização das vias públicas e praças do loteamento;
 - c.8) projetos dos alambrados, da calçada e da grama nos fundos de vale;
 - c.9) sinalização horizontal básica;
 - c.10) indicação do nome da via pública nos postes da rede de iluminação pública, de acordo com os padrões definidos pelo Município;
- d. Plano de Controle Ambiental - PCA, elaborado de acordo com a Lei Federal nº 7.268/2006, devidamente aprovado pelo órgão municipal competente.

- § 1º** Além da documentação do projeto, o empreendedor deverá juntar no pedido de aprovação do loteamento:
- I. certidão vintenária do imóvel a ser loteado;
 - II. certidão de inteiro teor do terreno a ser loteado, expedida pelo Registro de Imóveis competente;
 - III. certidões negativas de tributos municipais, estaduais e federais relativos ao imóvel;
 - IV. certidão negativa de ações penais relativas ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública, referente ao empreendedor ou empresa empreendedora e seus sócios;
 - V. licença do órgão ambiental competente;
 - VI. certidão de baixa do imóvel no cadastro do Instituto Nacional de Reforma Agrária - INCRA;
 - VII. documentação de identificação e caracterização do proprietário do loteamento;
 - VIII. cronograma físico de execução dos serviços e obras de infraestrutura urbana exigidos;
 - IX. orçamento dos serviços e obras de infraestrutura exigidos, apresentado em 2 (duas) vias;
 - X. discriminação dos bens oferecidos em garantia da execução das obras de infraestrutura;
 - XI. modelo do contrato de compromisso de compra e venda dos lotes arquivado em cartório;
 - XII. comprovantes de pagamento dos emolumentos e taxas
 - XIII. projeto com carimbo de aprovação do Município do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)
 - XIV. Termo de Compromisso firmado em virtude das exigências do Município relativas ao Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) caso este seja necessário dependendo do porte do empreendimento.

§ 2º Todos os documentos e plantas, desde que dentro do seu prazo de validade, deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto.

XVI. A Municipalidade, após análise pelos seus órgãos competentes, baixará Decreto de Aprovação do Parcelamento e expedirá o Alvará de Licença para a execução dos serviços e obras de infraestrutura exigidos para o mesmo, registrando a caução referente aos serviços e obras de infraestrutura na circunscrição imobiliária competente, se for o caso.

XVII. Após a publicação do Decreto de Aprovação do Parcelamento e a expedição do Alvará de Licença para Parcelamento correspondente, o empreendedor terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para registrar o loteamento na devida circunscrição imobiliária, sob pena de caducidade dos atos administrativos de sua aprovação.

Parágrafo único. Depois do recebimento do Alvará de Licença para Parcelamento, o empreendedor deverá solicitar a abertura do cadastro dos lotes junto à Municipalidade.

- XVIII. Deverão constar do contrato padrão entregue à Municipalidade e arquivado no Cartório de Registro de Imóveis competente, a denominação do empreendimento, a definição do tipo de loteamento, o zoneamento de uso e ocupação do solo, os coeficientes de aproveitamento, taxas de ocupação, recuos, alturas máximas de edificação, servidões, áreas não edificáveis, o cronograma físico dos serviços e obras e a existência de garantias reais.

SEÇÃO II DESMEMBRAMENTOS, REMEMBRAMENTOS E DESDOBROS

- XIX. O interessado na aprovação de desmembramento, remembramento ou desdobro deverá encaminhar à Municipalidade requerimento para tal fim, acompanhado dos seguintes documentos:
- I. comprovante de domínio da gleba;
 - II. para análise prévia, o interessado poderá apresentar projeto urbanístico do desmembramento ou remembramento, desenhado em escala 1:1000 (um por mil) em 01 (uma) via e em meio digital, para cada lote, indicando a situação original e a projetada;
 - III. na aprovação final, será exigida apresentação do projeto urbanístico em 05 (cinco) vias em formato A3 ou A4 impressas em papel sulfite e em meio digital;
 - IV. será exigido projeto urbanístico georreferenciado na Rede de Referência Cartográfica Municipal - RRCM, quando tratar-se de parcelamento de glebas;
 - V. croquis de locação das construções existentes, constando a área individual de cada edificação e todas as cotas necessárias ao conhecimento dos recuos e distanciamentos;
 - VI. memorial descritivo de cada lote;
 - VII. certidões quanto à existência ou não de rede de energia elétrica, rede de água, rede de esgoto, rede de águas pluviais e pavimentação em todas as vias que circundam o lote, das respectivas concessionárias.

§ 1º Aplicam-se ao desmembramento ou remembramento, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento.

§ 2º Para o desdobro poderá ser dispensado o atendimento ao inciso VII deste artigo, ressalvando-se que cada lote resultante deverá ter as dimensões e área mínimas do lote-padrão da zona em que se localiza e só poderá ser objeto de desdobro uma única vez.

§ 3º Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto.

§ 4º Após análise pelos órgãos competentes, a Municipalidade expedirá Alvará de Licença para o desmembramento, remembramento ou desdobro.

SEÇÃO III DOS PARCELAMENTOS PARA FINS RURAIS

- XX. O interessado na aprovação de parcelamento rural deverá encaminhar à *Municipalidade* requerimento para *Análise Prévia de Parcelamento Rural*, acompanhado dos seguintes documentos:
- I. comprovante de domínio da gleba;
 - II. projeto urbanístico georreferenciado do parcelamento na Rede de Referência Cartográfica Municipal - RRCM, desenhado em escala adequada e apresentado em 5 (cinco) vias impresso em papel sulfite no tamanho A3, e em meio digital, para cada unidade e via de acesso, indicando a situação original e a projetada;
 - III. croquis de locação das construções existentes, constando a área individual de cada edificação e todas as cotas necessárias ao conhecimento dos recuos e distanciamentos;
 - IV. memorial descritivo de cada lote;
 - V. licença prévia do órgão ambiental estadual com a locação da área de reserva florestal legal;
 - VI. declaração assinada pelo proprietário e pelo responsável técnico indicando expressamente o uso a que se destinam as unidades resultantes do parcelamento;
 - VII. laudo geoambiental, com Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), acompanhado de mapa georreferenciado de localização da gleba, devidamente aprovado pelo órgão municipal competente.
- § 1º Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto.
- § 2º Após análise pelos órgãos municipais competentes, o Município poderá expedir Carta de Anuência para Parcelamento Rural, que deverá ser encaminhada à circunscrição imobiliária competente para fins de registro imobiliário dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias.
- § 3º De posse da Carta de Anuência para Parcelamento Rural expedida pelo Município, o proprietário do lote objeto de parcelamento deverá encaminhar cópia autenticada da mesma ao Instituto Nacional de Reforma Agrária - INCRA - para anotação.
- § 4º O Município poderá negar o fornecimento da Carta de Anuência para Parcelamento Rural, de que trata o § 2º deste artigo, quando o interesse público decorrente das diretrizes e requisitos do processo de desenvolvimento urbano do Município assim o determinar;

SEÇÃO IV DOS CONDOMÍNIOS EDIFÍCIOS E DOS CONDOMÍNIOS DE LOTES

- XXI. Antes da elaboração do projeto dos Condomínios Edifícios e Condomínios de Lotes, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal, que especifique a Certidão de Diretrizes para o Uso do Solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento comunitário, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:
- I. as divisas da gleba e lotes em que será implantado o condomínio;
 - II. as curvas de nível à distância adequada,;
 - III. a localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;
 - IV. 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 implantado o condomínio;
 - V. o tipo de uso predominante a que o condomínio se destina;
 - VI. as características, incluindo estimativas de número de lotes/unidades habitacionais, população, dimensões e localização das zonas de uso contíguas.
- XXII. 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, relacionadas com o condomínio pretendido e a serem respeitadas;
 - II. o traçado básico do sistema viário principal;
 - III. a localização aproximada das áreas destinadas a equipamento 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.
- § 1º As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de quatro anos.
- § 2º Se no Plano Diretor contiver diretrizes de urbanização para a zona em que se situe o empreendimento, o Município de Ponta Grossa poderá dispensar, a fase de fixação de diretrizes previstas nos artigos precedentes.
- XXIII. Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, quando houver, o projeto, contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras com duração máxima de quatro anos, será apresentado à Municipalidade, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba,

expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, de certidão negativa de tributos municipais e do competente instrumento de constituição de garantia real, e comprovante de recolhimento da Taxa de Licença prevista no art. 166 da Lei Municipal 6.857 de 26 de dezembro de 2001, obedecidas todas as exigências estabelecidas no Código de Obras e Edificações.

§ 1º

Os desenhos conterão pelo menos:

- I. a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
- II. o sistema de vias com a respectiva hierarquia;
- III. as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
- IV. os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e áreas internas de lazer;
- V. a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- VI. a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais
- VII. a indicação em planta e perfis de cada tipologia de edificação integrantes do condomínio.

§ 2º

O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

- I. a discriminação e individualização dos lotes de propriedade exclusiva, estremados uns dos outros e das partes comuns;
- II. a discriminação e individualização dos lotes, sublotes e edificações para condomínios edifícios de propriedade exclusiva, estremados uns dos outros e das partes comuns;
- III. a determinação da fração ideal atribuída a cada sublote, relativamente às partes comuns;
- IV. a fixação da zona ou zonas de uso predominante;
- V. as condições urbanísticas do condomínio e as limitações que incidem sobre os lotes e suas futuras acessões, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
- VI. a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do condomínio, se for o caso;
- VII. a enumeração e discriminação dos equipamentos comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, reservados nas adjacências do condomínio.

§ 3º

Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto as aprovações dela decorrentes.

XXIV.

A Municipalidade, após análise de toda a documentação enviada, emitirá Certidão de Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo, referente às exigências que deverão ser respeitadas pelo empreendedor em seu projeto.

XXV. O projeto completo do condomínio, para a aprovação final, deverá conter:

- I. Implantação do Condomínio Edifício ou Condomínio de Lote na escala 1:1.000, em 05 (cinco) vias e em projeto entregue em arquivo digital. Esse projeto, assinado pelo profissional responsável e seu representante legal, deverá conter:
- II. Planta do Condomínio Edifício ou Condomínio de Lote na escala adequada, em pelo menos 5 (cinco) vias, contendo: quadras, lotes e vias internas com as respectivas dimensões lineares e angulares do projeto, raios, pontos de tangência e ângulos centrais das vias em curvas e numerações, a indicação das áreas a serem doadas à Prefeitura com suas respectivas porcentagens em relação à área total, bem como o quadro estatístico contemplando todas estas áreas;
- III. Perfis longitudinais e transversais de todas as vias internas de circulação, nas seguintes escalas: horizontais 1:1000 e verticais de 1:100;
- IV. Indicações dos marcos de alinhamento e nivelamento, localizados nos ângulos ou curvas das vias projetadas e amarradas a referência de nível existente e identificável;
- V. Indicações das restrições especiais que eventualmente agravam os lotes;
- VI. Planta de situação na escala adequada em coordenadas geográficas;
- VII. Levantamento planialtimétrico da área total na escala adequada, com R.N. reconhecida e coordenadas geográficas em seu perímetro;
- VIII. Título de propriedade do imóvel, acompanhado da certidão da matrícula do imóvel, com prazo de expedição inferior a 30 (trinta) dias, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ponta Grossa;
- IX. Certidão Negativa de impostos e tributos municipais, estaduais e federais;
- X. Memoriais descritivos do loteamento, contendo descrição dos lotes, das vias, áreas de uso público e comunitário;
- XI. Título de propriedade do imóvel ou documento equivalente;
- XII. Estatuto, convenção ou regulamento próprio condominial, com inserção indispensável das obrigações reservadas para o condomínio por esta Lei, sobre o qual a Prefeitura poderá ou não, exigir parecer ou relatório ambiental prévio;
- XIII. Minuta do contrato de promessa de compra e venda a ser firmado entre o empreendedor e os adquirentes dos lotes ou unidades imobiliárias e respectivas frações ideais, acompanhado das minutas do Regimento Interno e da Convenção do Condomínio;
- XIV. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) junto ao CREA e Registro de Responsabilidade Técnico junto ao CAU, referente aos projetos apresentados, dentro da habilitação profissional legalmente exigível;
- XV. Projeto com carimbo de aprovação do Município do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) se for o caso;
- XVI. Termo de Compromisso firmado em virtude das exigências do Município relativas ao Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) caso este seja necessário.

§ 1º Os projetos apresentados deverão obedecer às características técnicas indicadas pela ABNT.

§ 2º A planta do projeto deverá ser assinada pelo proprietário e pelo Responsável Técnico legalmente habilitado pelo CREA ou CAU para execução dos respectivos serviços.

- XXVI. É vedada qualquer alteração no projeto após sua aprovação sem o prévio consentimento por parte da Prefeitura Municipal, e consequente emissão de Alvarás, sob pena de embargo da obra e revogação do alvará concedida.
- XXVII. *Aprovado o projeto de implantação do Condomínio Edifício ou Condomínio de Lotes o empreendedor deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro do prazo improrrogável de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da aprovação, sob pena de caducidade.*
- § 1º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor;
- § 2º O empreendedor somente poderá negociar sobre lotes integrantes do condomínio após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos:
- título de propriedade do imóvel, devidamente registrado;
 - certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais, de protesto de títulos, de ações cíveis e criminais, de ações trabalhistas e de ônus reais relativas ao imóvel, sendo que as certidões pessoais deverão abranger todas as pessoas que foram proprietárias do imóvel no período de 10 (dez) anos;
 - histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 anos, acompanhado de certidão dos respectivos registros;
 - projeto e respectivas aprovações dos órgãos municipais e estaduais competentes;
 - cálculo das áreas das edificações, quando houver;
 - memorial descritivo, consoante disposto no artigo anterior;
 - avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, calculada de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, discriminando-se, também, o custo de implantação da infraestrutura e de eventuais acessos nas áreas comuns do empreendimento, devidamente autenticada pelo profissional responsável pelo empreendimento;
 - discriminação das frações ideais de terreno com os lotes que a eles corresponderão;
 - minuta da futura Convenção de condomínio que regerá o Condomínio.
- § 3º A documentação referida neste artigo, após o exame do Oficial de Registro de Imóveis, será arquivada em cartório, fazendo-se o competente registro;
- § 4º Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de lotes são irrevogáveis e, uma vez registrados, conferem direito real oponível a terceiros, atribuindo direito a adjudicação compulsória perante o incorporador/empreendedor ou a quem o suceder, inclusive na hipótese de falência posterior ao término do empreendimento;
- § 5º O número do registro referido no § 3º, bem como a indicação do cartório

competente, constará, obrigatoriamente, dos anúncios, impressos, publicações, propostas, contratos, preliminares ou definitivos, referentes ao empreendimento;

§ 6º A existência de ônus fiscais ou reais, salvo os impeditivos de alienação, não impedem o registro, que será feito com as devidas ressalvas, mencionando-se, em todos os documentos, extraídos do registro, a existência e a extensão dos ônus.

§ 7º As plantas do projeto aprovado poderão ser apresentadas em cópia autenticada pelo profissional responsável pelo empreendimento, acompanhada de cópia da licença de construção/implantação.

§ 8º O registro da incorporação será válido pelo prazo de 120 dias, findo o qual, se ela ainda não se houver concretizado, o empreendedor só poderá negociar unidades depois de atualizar a documentação a que se refere o artigo anterior, revalidando o registro por igual prazo.

§ 9º No tocante ao processo de registro, aplicar-se-ão, naquilo que couber, as normas previstas nas Leis Federais nºs. 4.591/64 e 10.406/2002.

XXVIII. Examinada a documentação e encontrada em ordem, o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis encaminhará comunicação à Prefeitura e fará publicar em jornal de circulação local, em resumo e com pequeno desenho de localização da área, edital do pedido de registro em 03 (três) dias consecutivos, podendo este ser impugnado no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da última publicação.

§ 1º Findo o prazo sem impugnação, será feito imediatamente o registro. Se houver impugnação de terceiros, o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis intimará o requerente e a Prefeitura Municipal para que sobre ela se manifestem no prazo de 05 (cinco) dias, sob pena de arquivamento do processo. Com tais manifestações o processo será enviado ao juiz competente para decisão.

§ 2º Ouvido o Ministério Público no prazo de 5 (cinco) dias, o juiz decidirá de plano ou após instrução sumária, devendo remeter ao interessado as vias ordinárias caso a matéria exija maior indagação.

§ 3º Registrado o Condomínio Edifício ou Condomínio de Lotes, o Oficial de Registro comunicará, por certidão, o seu registro à Prefeitura.

XXIX. Por ocasião do término da implantação das obras de infraestrutura e construções, quando houver, o empreendedor deverá requerer a Secretaria Municipal de Planejamento e Infraestrutura a emissão de Termo de Vistoria de Conclusão de Obras do Condomínio, o qual deverá ser apresentado ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis, juntamente com o instrumento de

instituição de condomínio edilício horizontal/lotes, regimento interno e convenção do mesmo.

XXX. Cabe aos condôminos a responsabilidade e ônus pela indispensável limpeza, coleta interna de resíduos sólidos domiciliares, manutenção e preservação de vias, espaços, logradouros e áreas internas de uso exclusivo do condomínio, assim como as obras de infraestrutura básica previstas nesta lei.

Parágrafo único. O local apropriado para depósito de resíduos sólidos domiciliares do condomínio será definido pelos órgãos competentes da Prefeitura Municipal e deverá atender as exigências da legislação em vigor.

XXXI. Na eventualidade da dissolução do Condomínio Edilício ou Condomínio de Lote, a rede viária e as áreas descobertas de uso comum serão transferidas, no todo ou em parte, ao domínio do município, sem ônus para o mesmo para o competente registro.

SEÇÃO V DOS CONDOMÍNIOS INDUSTRIAIS

XXXII. O interessado na aprovação do Condomínio Industrial deverá realizar os mesmos procedimentos estabelecidos nos arts. 38 a 48 desta Lei.

§ 1º Para retificação do titular do alvará, deverá ser apresentada autorização do antigo e do novo titular do alvará a ser retificado, com firma reconhecida.

§ 2º Para retificação do responsável técnico da obra, deverá ser apresentada autorização do responsável técnico a ser substituído, com firma reconhecida, e apresentação de ART ou RRT do novo responsável técnico da obra.

§ 3º Para o caso dos incisos I e II deverá ser realizado a substituição das pranchas do projeto aprovado com a retificação solicitada.

CAPÍTULO V DAS GARANTIAS

XXXIII. Para fins de garantia da execução dos serviços e obras de infraestrutura exigidos para o loteamento, condomínio, ou desmembramento, se for o caso, antes de sua aprovação, será constituída caução real correspondente a 1,5 (uma vírgula cinco) vezes o custo desses serviços e obras nas seguintes modalidades:

- I - hipoteca legal;
- II - seguro garantia;
- III - fiança bancária.

§ 1º A garantia poderá ser liberada na medida em que forem entregues as obras, desde que não falte garantia para a efetiva conclusão do restante das obras.

§ 2º Não poderão ser dadas em garantia hipotecária as áreas de destinação pública constantes do projeto de loteamento.

XXXIV. Quando a garantia ocorrer por meio de seguro-garantia, a apólice deverá ter prazo de vigência igual ao da execução das obras e serviços que o empreendedor ficou obrigado a executar na forma desta Lei, acrescido de 12 (doze) meses, ou de cláusula de revalidação automática, objetivando sempre que o Município de Ponta Grossa fique garantido durante todo o processo de recebimento e aceite das obras do cronograma físico-financeiro aprovado.

§ 1º Eventual prorrogação de prazo por motivos justificados e aceitos pela administração municipal, só será autorizada mediante a renovação da apólice citada no caput deste artigo.

§ 2º O valor da apólice deverá ser, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) maior que o valor total dos serviços e obras a serem executados.

§ 3º Em qualquer hipótese, a aceitação do seguro-garantia ficará sujeita à aprovação, por parte da Municipalidade, das cláusulas e condições previstas na apólice do contrato de seguro.

XXXV. Quando a garantia se fizer por meio de hipoteca legal, o interessado caucionará uma ou mais áreas de terreno ou imóveis cujo valor, a juízo do órgão competente municipal, corresponda, à época da aprovação, 1,5 (uma vírgula cinco) vezes custo dos serviços e obras a serem executados.

Paragrafo único. No ato de aprovação do projeto, bem como na escritura de caução mencionada neste artigo, deverão constar especificamente as obras e serviços que o empreendedor fica obrigado a executar nos prazos estabelecidos nesta Lei.

XXXVI. A hipoteca legal através de caução real será instrumentada por escritura pública, averbada no registro imobiliário competente no ato do registro do loteamento, ou desmembramento, será previamente registrada antes da sua aprovação, quando os imóveis caucionados localizarem-se fora da área do empreendimento, correndo os respectivos emolumentos, em ambos os casos, a expensas do empreendedor.

§ 1º Juntamente com o instrumento de garantia, deverá acompanhar o registro do parcelamento o cronograma físico de execução dos serviços e obras de infraestrutura urbana para ele exigidos, com seus respectivos orçamentos.

§2º Na hipótese de hipoteca legal, a Prefeitura, a requerimento do interessado e após vistoria de seu órgão competente concluindo pelo cumprimento das obrigações na forma desta lei, liberará a área caucionada, mediante expedição de Laudo de Vistoria e Termo de Conclusão de Obras e Cumprimento de Obrigações.

XXXVII. A Municipalidade poderá intervir no parcelamento e ocupação do solo urbano, nos termos da legislação federal e desta Lei, sempre que constatar paralisação dos serviços e obras por prazo superior a 120 (cento e vinte) dias corridos.

§ 1º Para fins de aplicação do disposto no caput, a Municipalidade notificará o empreendedor para que retome as obras paralisadas dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias, sob pena de intervenção no parcelamento.

§ 2º Esgotado o prazo concedido sem que o empreendedor cumpra a determinação administrativa referida no § 1º do caput, a Municipalidade dará início aos procedimentos legais visando à intervenção, da qual notificará o empreendedor.

§ 3º Decorridos 30 (trinta) dias sob intervenção, sem que tenha sido constatada a possibilidade do empreendedor retomar a plena execução do loteamento, condomínio, desmembramento ou remembramento, a Municipalidade, através de licitação, concluirá os serviços e obras faltantes e executará as garantias obtidas na constituição da caução, não isentando o empreendedor de responder por gastos superiores à garantia que forem realizados.

§ 4º No caso de Hipoteca Legal através de caução real, a Prefeitura promoverá a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio a área ou área caucionadas, que constituirão bens dominiais do Município.

XXXVIII. Pagos os emolumentos e assinados o termo de acordo e aceita uma das modalidades de garantia prevista nesta Lei, a Municipalidade expedirá alvará, revogável se não forem executadas as obras no prazo definido no cronograma físico-financeiro do o loteamento, condomínio, ou desmembramento , ou não for cumprida qualquer outra exigência expedida pelos órgãos técnicos.

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

CAPÍTULO VI DA FISCALIZAÇÃO

- XL. Os parcelamentos serão submetidos à fiscalização dos órgãos municipais competentes, quando da execução de seus serviços e obras de infraestrutura urbana.
- § 1º O empreendedor deverá comunicar, expressamente, aos mencionados órgãos competentes, a data de início de qualquer serviço ou obra de infraestrutura.
- § 2º Todas as solicitações da fiscalização deverão ser atendidas, sob pena de embargo do serviço ou obra de infraestrutura, sem prejuízo de outras cominações legais.

CAPÍTULO VII DAS RESPONSABILIDADES TÉCNICAS

- XLI. Para os fins desta Lei, somente profissionais legalmente habilitados e devidamente cadastrados na Prefeitura poderão assinar, como responsáveis técnicos, levantamentos topográficos, projetos, memoriais descritivos, especificações, orçamentos, planilhas de cálculo, laudos, perícias, avaliações ou quaisquer outros documentos técnicos submetidos à apreciação da Municipalidade.
- § 1º Serão considerados profissionais legalmente habilitados aqueles inscritos e com situação regular junto ao respectivo órgão de classe.
- § 2º A responsabilidade civil pelos serviços de levantamentos topográficos, projetos, especificações, memoriais e cálculos caberá aos seus autores e responsáveis técnicos e, pela execução das obras, aos profissionais ou empresas que as construírem.
- § 3º A Municipalidade não assumirá quaisquer responsabilidades por projetos a ela apresentados, aprovados ou não pelas concessionárias competentes.

CAPÍTULO VIII DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

- XLII. A infração a qualquer dispositivo desta Lei acarretará, sem prejuízo das medidas de natureza civil e penal previstas na Lei Federal nº 6.766/79, a aplicação das seguintes sanções, sucessiva e cumulativamente:

- I. embargo, que determina a paralisação imediata de uma obra de parcelamento, quando constatada desobediência às disposições desta Lei ou aos projetos aprovados;
 - II. interdição, que determina a proibição do uso e da ocupação de parte ou da totalidade da área objeto do parcelamento, quando for constatada irreversibilidade iminente da ocupação, que possa provocar danos ou ameaça ao meio ambiente, à saúde ou à segurança de terceiros;
 - III. multa, na forma de penalidade pecuniária, à razão de uma VRM (Valor de Referência Municipal) por metro quadrado de área total de parcelamento, a ser recolhida junto ao Erário Público Municipal.
 - IV. cassação da licença para parcelar.
- § 1º Será aplicada advertência simples quando a infração for de pequena gravidade e puder ser corrigida imediatamente.
- § 2º A aplicação e o pagamento da multa não eximem o infrator da imposição de embargo e da interdição, ou da cassação da licença para parcelar.
- § 3º A suspensão do embargo ou interdição de que trata o parágrafo anterior dependerá do pagamento da multa correspondente e da regularização da atividade, mediante obtenção da licença do órgão competente da Municipalidade.
- § 4º O empreendedor que tiver loteamento, condomínio, desmembramento ou remembramento, com o cronograma de execução das obras de infraestrutura urbana vencido e não executado não obterá aprovação de novos parcelamentos no Município.
- § 5º É proibido divulgar, vender, prometer ou reservar lotes para fins urbanos antes do registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis competente, de acordo com o disposto no artigo 50 da Lei Federal nº 6.766/79, nem antes da abertura dos respectivos cadastros imobiliários municipais das unidades decorrentes de parcelamento.

CAPÍTULO IX DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

- XLIII. No processo de licenciamento de edificação em gleba que confine com fundo de vale, o empreendedor doará ao Município as faixas de terra correspondentes ao fundo de vale e à via paisagística, com as dimensões definidas na presente Lei.
- XLIV. Os dados contidos em levantamentos topográficos, plantas, memoriais, certidões, escrituras e demais documentos apresentados pelo loteador serão aceitos como verdadeiros, não cabendo à Municipalidade quaisquer ônus que possam advir de atos firmados com base nos referidos documentos.

- XLV. A municipalidade não assumirá qualquer responsabilidade por diferenças acaso verificadas nas dimensões e áreas dos lotes em qualquer tipo de parcelamento.
- XLVI. A municipalidade não expedirá licença para construção nos lotes de loteamentos condomínios, desmembramentos e remembramentos aprovados em fase de implantação, enquanto não estiverem demarcados os lotes e concluídas e em funcionamento as redes de infraestrutura exigidas para os parcelamentos na presente Lei.
- XLVII. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.
- XLVIII. Revogam-se a Lei nº 3.360/1981, a Lei nº 10.408/2010, a Lei nº 11.498/2013, Lei nº 11.454/2014, Lei nº 12.174/2015, Lei nº 12.194/2015, Lei nº 12.429/2015, Lei nº 12.611/2016, e demais legislação e dispositivos contrários correlatos.

MARCELO RANGEL CRUZ DE OLIVEIRA
Prefeito Municipal