

P.Lei Complementar 05/2025

DATA: 30/05/2025

SÚMULA: Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano do Município de Cambira, e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Cambira, Estado do Paraná, aprovou, e eu Ana Lúcia de Oliveira Prefeita Municipal, sanciono a seguinte,

LEI:

**TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**CAPÍTULO I
DAS CONDIÇÕES GERAIS E DEFINIÇÕES**

Art. 1º - Esta Lei tem por finalidade disciplinar os projetos de loteamento, condomínios urbanísticos, desmembramento e remembramento do solo para fins urbanos do Município de Cambira, sendo elaborada na observância da Lei Federal nº. 6.766/79 e suas alterações, Código Florestal e suas alterações, Lei Federal nº. 11.483/07, Lei do Plano Diretor Municipal e demais normas federais e estaduais relativas à matéria e visando assegurar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade.

Art. 2º - Esta Lei tem por objetivos:

- I - Orientar e disciplinar o projeto e a execução de qualquer serviço ou obra de parcelamento do solo urbano de Cambira;
- 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 - Toda e qualquer modalidade de parcelamento para fins urbanos deverá respeitar, além desta Lei, o disposto na Lei do Perímetro Urbano, na Lei do Sistema Viário e na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município de Cambira.

Parágrafo único. Nenhum lote poderá ter dimensões inferiores às definidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município de Cambira, exceto em casos específicos, previamente autorizado pelo Poder Público.

CAPÍTULO II

DAS ÁREAS PARCELÁVEIS E NÃO PARCELÁVEIS

Art. 4º - Os parcelamentos para fins urbanos só poderão ser aprovados e executados se localizados na Zona Urbana, de acordo com os limites e parâmetros fixados na Lei Municipal do Perímetro Urbano.

Parágrafo único. Considera-se Zona Urbana, para fins de aplicação desta Lei, aquela delimitada pela Lei Municipal do Perímetro Urbano, parte integrante do Plano Diretor Municipal.

Art. 5º - Não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos nas seguintes condições:

I - Em terrenos alagadiços, pantanosos e sujeitos a inundações, antes de todas as medidas saneadoras e assegurando o escoamento das águas;

II - Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que tenham sido previamente saneados;

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

IV - Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, podendo a Prefeitura Municipal exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário;

V - Em terrenos situados integralmente em áreas de preservação permanente;

VI - Em terrenos onde exista degradação da qualidade ambiental, até sua total correção;

VII - Em terrenos que não tenha possibilidade de realizar coleta e tratamento de esgoto sanitário, seja mediante rede coletora ou fossa séptica, conforme determinação do órgão responsável;

VIII - Nas faixas de domínio das rodovias estaduais e federais, a critério do órgão responsável, não podendo nunca ser inferior às dimensões mínimas estabelecidas;

IX - Nas faixas de domínio das ferrovias existentes e projetadas;

X - faixas de domínio ou segurança de redes de transmissão de energia elétrica de alta tensão, ferrovias, rodovias e dutos;

XI - área rural;

XII - Nas áreas integralmente definidas pelo Município como não edificáveis.

Art. 6º - Não será admitido desmembramento, remembramento ou desdobro quando:

I - a área total dos lotes resultar em a área inferior ao disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo

II - resultar em lote confinado;

III - não houver testada para via pública oficial, asfaltada e com infraestrutura necessária.

TÍTULO II DO PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 7º - O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§1º Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§2º Considera-se desmembramento a 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.

§3º Considera-se lote o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe.

§4º Dependerá de prévia autorização, licença e fiscalização municipal a execução de qualquer parcelamento do solo para fins urbanos.

§5º O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes.

§6º Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

CAPÍTULO II DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 8º - Observadas as disposições da legislação federal, os projetos de loteamentos e desmembramentos deverão atender aos requisitos urbanísticos estabelecidos neste Capítulo, salvo quando o loteamento se destinar à urbanização específica, previamente aprovado pelos órgãos públicos competentes.

Art. 9º - Os projetos de loteamentos deverão obedecer às seguintes recomendações urbanísticas:

- I - respeito às condições naturais do terreno e, à hidrografia;
- II - articulação com o sistema viário principal e hierarquia interna;
- III - previsão de vias alternativas paralelas às arteriais para estabelecimento de binários;
- IV - criação de sistema de quadras e lotes, favorecendo a implantação de vias articuladas e de áreas institucionais
- V - distribuição equilibrada de espaços livres de uso público, favorecendo as conexões e otimizando sua utilização;
- VI - distribuição de equipamentos comunitários fundamentada na demanda e favorecendo a acessibilidade;
- VII - qualificação da paisagem, atendendo aos aspectos econômicos e funcionais, sem ignorar os aspectos estéticos, formais e simbólicos;
- VIII - fortalecimento da identidade, mediante a valorização da memória e da criação de lugares e espaços de fácil reconhecimento.

Art. 10 - A elaboração e as exigências do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) deverão obedecer aos critérios e parâmetros estabelecidos na Lei do Plano Diretor.

Art. 11 - A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA), requeridas nos termos da Legislação Ambiental Federal.

Art. 12 - A execução de qualquer parcelamento ou remembramento do solo, inclusive os efetivados em inventários, por decisão amigável ou judicial, para extinção de comunhão de bens ou qualquer outro título, dependerá de licença expedida pelo Poder Público Municipal.

CAPÍTULO III DAS ÁREAS DE DOAÇÃO

Art. 13 - Nos parcelamentos do solo para fins urbanos deverão ser previstas áreas públicas a serem doadas ao Município pelo loteador, compostas pelo sistema viário, pelas áreas institucionais e pelas Áreas de Preservação Permanente (APP), quando houver.

§1º As áreas institucionais a serem doadas ao Município em todos os parcelamentos do solo, exceto aqueles para fins de chácara de lazer, indústrias e condomínios urbanísticos, não deverão ser inferiores à 35% (trinta e cinco por cento) da área loteável, observando-se os seguintes critérios:

I - até 25% (vinte por cento), da área loteável, poderão ser destinados à implantação do sistema viário;

II - 7% (sete por cento) para equipamentos comunitários; e

III - mínimo de 3% (três por cento) da área loteável, espaço livres de uso público (praças e áreas verdes), excluindo-se as Áreas de Preservação Permanente, jardins e rotatórias.

§2º As áreas institucionais deverão respeitar as seguintes condições:

I - 50% (cinquenta por cento) da área deverá ser em terreno único, circunscrito em um círculo com, no mínimo, 20m (vinte metros) de diâmetro e com declividade inferior a 20% (vinte por cento);

II - nos 50% (cinquenta por cento) restantes, não serão computadas as esquinas de terrenos em que não possa ser inscrito um círculo de, no mínimo, 20m (vinte metros) de diâmetro e com declividade máxima de até 20% (vinte por cento);

III - não poderão ser localizadas em APP, em áreas não edificáveis ou em áreas de proteção ambiental;

IV - deverão ter acesso por via oficial de circulação.

§3º A critério do Poder Público, nos parcelamentos do solo destinados a fins industriais, chácaras de lazer e condomínios urbanísticos, a área institucional a ser transferida ao domínio do Município poderá ser reduzida, observando-se o mínimo de 5% (cinco por cento) para equipamentos comunitários e 2,5% (dois vírgula cinco por cento) para espaços livres de uso público, como praças e áreas verdes.

§4º No caso de loteamento industrial, poderá o Conselho Municipal da Cidade, permitir que, parte da área institucional a ser reservada ao uso público, seja doada ao Município fora dos limites do loteamento, em lugar aceito pelo Conselho, em lote vazio ou edificado e em valores equivalentes.

§5º Nos parcelamentos do solo para fins de condomínios residenciais, a área institucional a ser transferida ao domínio do Município será de, no mínimo, 5,0% (cinco por cento) da área loteável do condomínio externa ao empreendimento para fins de equipamentos comunitários.

§6º Os canteiros associados às vias de circulação e os dispositivos de conexão viária (rotatórias) serão computados como parte do sistema viário e não como áreas institucionais.

Art. 14 - As áreas institucionais não poderão ter a sua destinação alterada pelo loteador a partir do Ato de Aprovação do projeto, salvo em casos previstos em legislação federal.

§1º A partir da data do registro do loteamento, as áreas institucionais passam a integrar o patrimônio e domínio do Município, mediante escritura pública de doação paga pelo loteadoras.

§2º Após o registro do loteamento, o loteador terá prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias para apresentação de escritura dos terrenos das áreas institucionais doadas no ato do registro ao Município.

§3º As taxas referentes ao registro das áreas doadas ao Município serão de responsabilidade do loteador, sem ônus ao Poder Público Municipal.

§4º A concessão para o alvará de construção no loteamento estará vinculada a entrega das escrituras das áreas institucionais e as demais exigências previstas nesta Lei.

CAPÍTULO IV DAS ÁREAS GERAIS

Art. 15 - As dimensões mínimas dos lotes serão reguladas pela Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 16 - O comprimento das quadras não poderá exceder 200 (duzentos) metros, exceto nos loteamentos destinados a fins industriais ou chácaras de lazer, casos em que a extensão poderá ser definida pelo órgão municipal competente, conforme as necessidades mínimas da atividade a ser implantada.

CAPÍTULO V DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 17 - As vias de circulação de qualquer loteamento deverão atender as diretrizes impostas pela Lei Municipal do Sistema Viário vigente.

Art. 18 - Quando a área objeto de pedido de parcelamento não for contígua a um loteamento existente, caberá ao loteador, às suas expensas, implantar a infraestrutura completa de, no mínimo, uma via de acesso à gleba a ser parcelada.

§1º Deverão ser observadas as diretrizes de prolongamento viário estabelecidas pelo órgão municipal competente.

§2º O sistema viário proposto no projeto de parcelamento deverá ser aprovado pelo órgão municipal competente.

§3º Os parcelamentos localizados ao longo de rodovias ou ferrovias federais ou estaduais deverão prever vias marginais paralelas, com dimensões estabelecidas na Lei do Sistema Viário Municipal.

CAPÍTULO VI DA INFRAESTRUTURA

Art. 19 - Nos parcelamentos para fins urbanos, são responsabilidade do loteador os seguintes serviços e obras de infraestrutura:

I - demarcação das quadras, lotes, logradouros públicos, áreas não edificáveis e vias de acesso, através de marcos que deverão ser mantidos pelo loteador e/ou vendedor em perfeitas condições pelo prazo

mínimo de 5 (cinco) anos, contados a partir da data do Ato de Aprovação definitivo;

II - abertura das vias de circulação;

III - obras de terraplanagem, quando necessárias;

IV - rede de drenagem, superficial e profunda, de águas pluviais e suas conexões com o sistema existente, de acordo com as normas dos órgãos competentes;

V - rede de abastecimento de água potável de acordo com as normas da concessionária e legislações pertinentes;

VI - rede coletora de esgoto sanitário, ou solução de esgotamento sanitário, de acordo com as normas da concessionária e legislações pertinentes;

VII - rede de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública conforme as especificações expedidas pelo órgão municipal responsável;

VIII - pavimentação asfáltica das pistas de rolamento das vias de acesso e circulação e das praças, incluindo a construção de guias e sarjetas, de acordo com o estabelecido na Lei do Sistema Viário do Município e pelo órgão municipal competente, sendo que:

a) Sendo que os serviços de pavimentação das pistas de rolamento das vias de acesso e circulação e das praças em CBUQ faixa “D” com espessura mínima de 3 (três) cm sobre uma base de brita graduada de com espessura mínima de 15 cm, incluindo a construção de guias e sarjetas, de acordo com as normas do órgão municipal competente e o estabelecido na Lei do Sistema Viário.

IX - elaboração de projeto de sinalização viária para análise e aprovação do órgão municipal competente;

X - execução de toda sinalização horizontal e vertical das vias de acesso e circulação a partir do projeto aprovado pelo órgão municipal competente;

XI - execução de ciclovias ou ciclo faixas, quando previstas na Lei do Sistema Viário

XII - execução das calçadas em toda área loteada, de acordo com o padrão estabelecido pelo Município na Lei de Sistema Viário e em consonância com a NBR 9050, inclusive nos dois lados das vias paisagísticas, quando houver;

XIII - arborização das calçadas, canteiros e praças, conforme diretrizes estabelecidas pela Secretaria de Agricultura, Meio Ambiente e Abastecimento;

XIV - recobrimento vegetal dos espaços livres de uso público, de cortes e taludes do terreno e proteção de encostas e implantação e/ou reconstituição da área de preservação;

XV - estação elevatória de água e esgoto, quando necessário, previamente aprovado pelo órgão responsável do Município, considerando que:

a) a estação elevatória deverá atender as normas construtivas existentes;

b) o tamanho e porte da elevatória deverá ser definido pela concessionária;

c) o projeto e a construção deverão ser aprovados previamente pela concessionária responsável;

d) após a construção o equipamento será doado e administrado pela concessionária responsável;

e) quando não for possível interligar as galerias de águas pluviais do loteamento à rede existente, será obrigatória a construção de emissário até o curso d'água adequado mais próximo, com dissipador de energia na sua extremidade, com anuência dos lotes vizinhos e conforme projeto e outorga aprovada pelos órgãos competentes.

Parágrafo único. Quando não houver possibilidade de ligação da rede de coleta de esgoto, descrita no inciso VI deste artigo, com o sistema existente, deverá ser executada a rede seca para ligação posterior.

CAPÍTULO VII DAS NORMAS E PROCEDIMENTOS PARA APROVAÇÃO

SEÇÃO I DA CONSULTA PRÉVIA E DIRETRIZES

Art. 20 - Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar ao Município a expedição de Certidão de Viabilidade de Loteamento, apresentando, para esse fim, requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

I - matrícula do imóvel, que comprove o domínio da área, expedida em no máximo 90 (noventa) dias;

II - carta de viabilidade da coleta do esgoto sanitário, do abastecimento de água potável e do fornecimento de energia elétrica, obtidas junto às respectivas concessionárias;

III - carta de intenção informando o tipo de parcelamento pretendido:

a) condomínio horizontal residencial;

b) condomínio horizontal residencial de chácaras;

- c) condomínio horizontal industrial;
- d) loteamento residencial;
- e) loteamento residencial de chácaras; ou
- f) loteamento industrial.

IV - comprovantes da quitação dos emolumentos e taxas municipais;

V - planta de localização da área a parcelar, sobre um raio de 1.000m (mil metros) a partir do perímetro do empreendimento;

VI - modalidade de execução do loteamento:

- a) simples;
- b) por etapa.

Art. 21 - O órgão competente do Município expedirá certidão informando a viabilidade, ou não, de ser loteada a área objeto do requerimento, com a devida justificativa e, em caso afirmativo, informará ao interessado as diretrizes urbanísticas, contendo:

I - os parâmetros de uso e ocupação do solo previstos em Lei para o zoneamento que o loteamento irá pertencer;

II - as vias que deverão ter continuidade na gleba a lotear e sua classificação de acordo com a hierarquia e volume de tráfego, segundo o estabelecido na Lei do Sistema Viário do Município;

III - o dimensionamento e a classificação das novas vias que serão implantadas no loteamento de acordo com a hierarquia e volume de tráfego, segundo o estabelecido na Lei do Sistema Viário do Município;

IV - a largura das vias de circulação, pista de rolamento, calçadas e canteiros;

V - áreas de interesse da municipalidade para a implantação dos equipamentos públicos;

VI - infraestrutura exigida conforme estabelecido na presente Lei;

VII - As áreas *non aedificandi*, se houver;

VIII - As áreas de preservação ambiental de rios e nascentes, conforme o Código Florestal Federal, as linhas de alta tensão e telefônicas, as faixas de domínios de rodovias, quando houver;

IX - os demais órgãos que deverão ser consultados para expedição de diretrizes.

§1º A Certidão de Viabilidade de Loteamento deverá ser expedida em até 30 (trinta) dias e será válida pelo prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias.

§2º A justificativa a que se refere o *caput* deste artigo deve ser embasada no estabelecido na presente Lei, na Lei do uso e Ocupação do Solo Urbano e nas demais legislações correlatas.

§3º O Poder Público Municipal terá um prazo de no máximo 30 (trinta) dias, a partir do protocolo do requerimento, para emitir as Diretrizes Específicas de Loteamento.

§4º O interessado receberá as diretrizes que vigorarão pelo prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a partir da sua expedição, podendo ser revalidadas por um prazo de mais 180 (cento e oitenta) dias.

§5º As diretrizes referidas no *caput* deste artigo não implicam na aprovação do projeto de loteamento pelo Poder Público Municipal.

SEÇÃO II DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 22 - Expedidas as diretrizes gerais, o proprietário do imóvel, caso deseje dar prosseguimento ao loteamento, deverá apresentar requerimento solicitando análise do projeto definitivo de loteamento, contendo:

I - Planta de situação em escala 1:1.000 (um para mil), em 02 (duas) vias de cópias em papel e 01 (uma) via de cópia digital em extensão PDF, contendo obrigatoriamente:

a) Denominação do loteamento;

b) Memorial descritivo do loteamento, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

1. Descrição do loteamento contendo suas características;
2. Condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas futuras edificações;
3. Descrição dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos já existentes e que serão implantados no loteamento e adjacências;
4. Memorial descritivo de cada lote, das vias urbanas projetadas e áreas públicas propostas, indicando a área total, as confrontações e os limites descritos.

c) Levantamento planialtimétrico georreferenciado em UTM – SIRGAS 2000;

d) A enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências, e dos que serão implantados.

II - Projeto de Parcelamento do Solo Georreferenciado – apresentado através de desenhos na escala 1:1.000 (um para mil), em 02 (duas) vias de cópias em papel e 01 (uma) via de cópia digital em extensão PDF,

contendo, no mínimo, as seguintes informações:

- a) Divisas do imóvel, perfeitamente definidas e traçadas;
- b) Arruamento vizinho a todo perímetro da gleba, com localização dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local;
- c) Vias de circulação, existentes e projetadas, com as respectivas cotas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais;
- d) Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, nas seguintes escalas: escala horizontal 1:1.000 (um para mil), escala vertical e transversal 1:100 (um para cem);
- e) Localização dos cursos d'água, lagoas e represas, canalizações especiais existentes e projetadas, áreas sujeitas a inundações, bosques e árvores frondosas, pedreiras, linhas de transmissão de energia elétrica, dutos e construções existentes;
- f) Curvas de nível, atuais e projetadas, com equidistância de um metro;
- g) Orientação magnética e verdadeira do Norte;
- h) Mês e ano do levantamento topográfico;
- i) Referência de nível;
- j) Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- k) Subdivisão das quadras em lotes georreferenciados, com as respectivas numerações, áreas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais;
- l) Indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento com as respectivas áreas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais.

III - Quadro estatístico de áreas, em metros quadrados e percentuais, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

- a) Área total do imóvel a ser loteado;
- b) Área total do arruamento;
- c) Área total dos lotes e quadras;
- d) Área total das áreas públicas.

§1º Deverão ainda, fazer parte do projeto de loteamento, os seguintes documentos, referentes a obras de infraestrutura exigidas, que deverão ser

previamente aprovadas pelos órgãos competentes do Executivo Municipal, em 02 (duas) vias de cópias em papel e 01 (uma) via de cópia digital em extensão DWG, contendo obrigatoriamente:

I - Projeto de rede de escoamento de águas pluviais, com indicação do local de lançamento, projeto das obras de sustentação e prevenção dos efeitos deletérios e respectivo memorial de cálculo de vazão;

II - Projeto da rede de abastecimento de água potável e adequações necessárias para ligação na rede existente;

III - Projeto da rede de esgotamento sanitário ou indicação de solução de tratamento individual composto por laudo emitido por órgão oficial e/ou concessionária declarando inexecuibilidade de rede;

IV - Projeto de pavimentação das vias, contendo no mínimo: espessura, traço, memorial de cálculo, projeto da base, memorial de dimensionamento da base, projeto da sub-base, memorial de cálculo da sub-base e/ou justificativa de dispensa de utilização;

V - Projeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;

VI - Projeto de arborização de vias e logradouros públicos, inclusive quando canteiro e sua composição paisagística;

VII - Carta de consulta prévia de viabilidade técnica de atendimento ao loteamento, fornecida pelas concessionárias de energia elétrica e de abastecimento de água potável e coleta de esgotos sanitários;

VIII - Projeto de outras obras de infraestrutura que o município julgue necessária.

§2º Os projetos citados nos incisos do §1º do *caput* deste Artigo devem obedecer às características indicadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT pertinentes.

§3º Todos os documentos e projetos citados nos incisos do §1º do *caput* deste Artigo deverão ser assinados pelo proprietário ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto, com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica – ART devidamente recolhida junto ao CREA ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT devidamente recolhida junto ao CAU.

§4º Deverá ainda apresentar modelo de Contrato de Compra e Venda, em 02 (duas) vias de cópias em papel e 01 (uma) via de cópia digital em extensão PDF, a ser utilizado de acordo com a Lei Federal n.º 6.766/1979 e demais cláusulas que especifiquem:

I - O compromisso do loteador quanto à execução das obras de infraestrutura, enumerando-as;

II - O prazo da execução da infraestrutura, constantes nesta Lei;

III - A condição de que os lotes somente poderão receber construções depois de executadas as obras de infraestrutura;

IV - A possibilidade de suspensão do pagamento das prestações pelo comprador, vencido o prazo e não executadas as obras, que passará a depositá-las, em juízo, mensalmente, de acordo com a Lei Federal;

V - O uso do solo previsto para o lote, de acordo com o previsto na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município de Cambira.

§5º Documentos relativos à área em parcelamento a serem anexados ao projeto definitivo:

I - Título de propriedade;

II - Certidões negativas de tributos municipais.

§6º O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo, após cumpridas pelo interessado todas as exigências do Município, será de 45 (quarenta e cinco) dias.

SEÇÃO III DA APROVAÇÃO E REGISTRO DO LOTEAMENTO

Art. 23 - O loteamento será submetido à fiscalização do Poder Público e dos órgãos competentes quando da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana.

§1º Deverá ser comunicada, por escrito, ao Poder Público e órgãos competentes a data de início de qualquer serviço ou obra de infraestrutura.

§2º Todas as solicitações da fiscalização deverão ser atendidas, dentro do prazo estabelecido, sob pena de embargo da obra ou serviço, sem prejuízo de outras cominações legais cabíveis.

§3º A construção e/ou assentamento de equipamentos que não estiverem em conformidade com o projeto aprovado acarretarão o embargo do loteamento, que poderá ser levantado após a demolição e remoção de tudo que tiver sido executado irregularmente.

§4º O descumprimento das exigências contidas no termo de embargo no prazo prescrito implicará a aplicação de multa e interrupção da obra ou serviço.

§5º Os funcionários investidos na função fiscalizadora ou de aprovação poderão, observadas as formalidades legais, inspecionar bens ou documentos, desde que se relacionem ao projeto e/ou obra fiscalizada.

Art. 24 - Qualquer modificação e/ou correção no projeto ou na execução, solicitada pelo órgão municipal competente, deverá ser submetida à aprovação do Poder Público, a pedido do interessado e acompanhada dos seguintes documentos:

I - Requerimento solicitando a modificação;

II - Memorial descritivo da modificação;

III - 02 (duas) vias de cópias em papel e 01 (uma) via de cópia digital em extensão DWG do projeto de modificação.

Parágrafo único. O prazo máximo para a apresentação das modificações e/ou correções é de 30 (trinta) dias, contados a partir da data da notificação, após o que, não atendido, o processo iniciado será arquivado.

Art. 25 - Após a análise e aprovação pelos órgãos municipais competentes, o Poder Executivo Municipal deverá publicar, em jornais de circulação local e regional, as condições para a execução do Projeto de Loteamento, conforme o disposto no Anexo II, parte integrante desta Lei.

Art. 26 - Decorridos 15 (quinze) dias após a publicação mencionada no Art. 25 -, e estando o Projeto de Loteamento em conformidade com as exigências técnicas e legais, o proprietário loteador será notificado para apresentar 02 (duas) vias de cópias em papel e 01 (uma) via de cópia digital em extensão DWG do referido Projeto, juntamente com a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) e/ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) registrada no CREA e/ou CAU dos profissionais responsáveis pelo Projeto de Loteamento e pelos Projetos Complementares, além do licenciamento ambiental emitido pelos órgãos municipais competentes e estaduais, se necessário.

Art. 27 - Uma vez cumpridas as exigências apresentadas no *caput* dos Artigos anteriores, será assinado, entre o interessado e o Poder Executivo Municipal, um Termo de Compromisso, conforme o Anexo III, parte integrante desta Lei, no qual se obrigará a:

I - Executar as obras de infraestrutura urbana;

II - Executar as áreas verdes, de acordo com o projeto aprovado, como praças públicas, áreas de lazer e etc.;

III - Executar as obras de consolidação e arrimo para a boa conservação das vias de circulação, pontilhões e bueiros necessários, sempre que as obras mencionadas foram consideradas indispensáveis em vista das condições viárias, de segurança e sanitárias do terreno a arruar;

IV - Permitir a fiscalização permanente do órgão responsável do Município durante a execução das obras e serviços;

V - Não efetuar venda de lotes antes da apresentação dos projetos definitivos da infraestrutura e da assinatura da caução para garantia da execução das obras;

VI - Não outorgar qualquer escritura ou contrato de compra e venda de lotes antes de concluídas as obras previstas e de cumpridas as demais obrigações exigidas por esta Lei ou assumidas no Termo de Compromisso.

Parágrafo único. O prazo para a execução das obras e serviços será acordado entre o loteador e o Município, quando da aprovação do Projeto de Loteamento, será de 02 (dois) anos, com possibilidade de prorrogação.

Art. 28 - No Termo de Compromisso também deverá constar especificamente as obras, os serviços e o prazo fixado para sua execução e o loteador/proprietário, se obriga a, no mínimo:

I - Transferir, mediante escritura pública de doação, sem qualquer ônus para o Município, a propriedade das Áreas Públicas e a propriedade do conjunto de obras realizadas de arborização, pavimentação das vias, abastecimento de água, drenagem de águas pluviais, iluminação pública, abastecimento de energia elétrica e da rede de esgotamento sanitário, quando exigido;

II - Facilitar a fiscalização permanente durante a execução das obras e serviços;

III - Executar, de acordo com o Cronograma Físico, as obras dos Projetos Complementares;

IV - Caucionar, como garantia de execução dos Projetos Complementes, área de terreno cujo valor, a juízo do Poder Executivo Municipal, corresponda, à época da análise do processo o custo de uma vez dos serviços e obras a serem executadas;

V - Não transacionar, por qualquer instrumento, lotes caucionados;

VI - Utilizar modelo de contrato de compra e venda, de acordo com as exigências desta Lei.

§1º A avaliação dos imóveis caucionados será realizada por comissão de peritos, especialmente designados pelo Poder Executivo de Cambira, sob a análise do Conselho Municipal da Cidade.

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

Art. 29 - Para fins de garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana exigida para o loteamento, antes de sua aprovação, ficará caucionado um percentual da área total do loteamento, cujo valor corresponda a uma vez o custo total dos serviços.

§1º A área objeto da caução deverá situar-se dentro do território do Município.

§2º Não serão aceitas como caução pelo Poder Público Municipal as áreas cuja declividade seja igual ou superior a 30% (trinta por cento) e aquelas declaradas de preservação permanente.

§3º O valor da área de caução será calculado, para efeito deste Artigo, pelo preço da área sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado.

§4º O Município poderá liberar proporcionalmente a garantia da execução, à medida em que os serviços e obras forem concluídos.

§5º Concluídos todos os serviços e obras de infraestrutura exigidos para o loteamento, o Município liberará as garantias de sua execução.

Art. 30 - A caução será instrumentalizada por escritura pública e registrada no Registro Imobiliário competente, no ato do registro do loteamento, cujos emolumentos ficarão a expensas do loteador.

Art. 31 - Juntamente com o instrumento de garantia, deverá acompanhar o registro do loteamento o cronograma físico, apresentado pelo loteador.

Art. 32 - Somente após a conclusão da totalidade dos serviços, o Poder Público poderá liberar todas as garantias estabelecidas.

Art. 33 - O Poder Público fará intervenção no loteamento, nos termos da legislação federal, sempre que constatar paralisação das obras pelo prazo de 120 (cento e vinte) dias corridos.

§1º A título de aplicação do disposto no *caput* deste Artigo, o Poder Público notificará o loteador, dando-lhe o prazo máximo de 30 (trinta) dias para a retomada das obras, sob pena de intervenção do próprio Poder Público Municipal.

§2º Verificada a paralisação, conforme os termos do *caput* deste Artigo, cumpre ao setor competente atestar, por laudo técnico, o mau desempenho do loteador, solicitando ao superior imediato que sejam dados os encaminhamentos legais visando à intervenção.

§3º Decorridos 180 (cento e oitenta) dias sob intervenção sem que tenha sido constatada a possibilidade de o loteador retomar a plena execução do loteamento o Poder Público, mediante licitação, concluirá as obras faltantes e executará, na forma da Lei, as garantias obtidas na constituição da caução, não isentando o loteador de responder por gastos a mais realizados.

Art. 34 - Após a aprovação do projeto definitivo, o loteador deverá submeter o loteamento ao Registro de Imóveis, apresentando:

I - Título de propriedade do imóvel;

II - Certidões negativas:

a) De tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel;

b) De ações reais referentes ao imóvel pelo período de 10 (dez) anos;

c) De ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a administração pública.

III - Certidões:

- a) Dos cartórios de protestos de títulos, em nome do loteador, pelo período de 10 (dez) anos;
- b) De ações pessoais relativas ao loteador pelo período de 10 (dez) anos;
- c) De ônus relativos ao imóvel;
- d) De ações penais contra o loteador, pelo período de 10 (dez) anos.

IV - Cópia do ato de aprovação do loteamento;

V - Cópia do Termo de Compromisso e Cronograma de Execução das obras exigidas;

VI - Exemplar do Modelo de Contrato de Compra e Venda;

VII - Declaração do cônjuge do requerente de que consente o registro do loteamento.

§1º No ato do registro do projeto de loteamento, o loteador transferirá ao Município, mediante Escritura Pública e sem qualquer ônus ou encargos para este, o domínio das vias de circulação e das demais áreas.

§2º O prazo máximo para que o loteamento seja submetido ao Registro de Imóveis de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da aprovação do projeto definitivo.

§3º O loteamento poderá ser liberado em etapas, desde que na parcela em questão esteja implantada e em perfeito funcionamento toda a infraestrutura exigida por esta Lei.

Art. 35 - Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como a aprovação do Município e deverão ser averbados no Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original.

§1º Em se tratando de simples alteração de perfis, o interessado apresentará novas plantas, em conforme com o disposto nesta Lei, para que seja feita a anotação de modificação no Alvará de Loteamento pelo órgão responsável do Município.

§2º Quando houver mudança substancial no Projeto, o mesmo será examinado no todo ou na parte alterada observando as disposições desta Lei e aquelas constantes do Alvará e baixando-se novo Decreto.

Art. 36 - A aprovação do projeto de arruamento, loteamento ou desmembramento não implica em nenhuma responsabilidade ao Município, quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação à área arruada, loteada ou desmembrada, nem para quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedecem aos arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou as disposições legais aplicáveis.

Art. 37 - Aprovado o projeto de loteamento ou desmembramento, o interessado deverá submetê-lo ao registro imobiliário no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade do ato, acompanhado dos documentos exigidos pelo órgão competente, de acordo com o expresso na Lei Federal n.º 6.766/1979 e suas alterações posteriores.

Parágrafo único. A comprovação da providência mencionada no *caput* deste Artigo será feita mediante certidão do cartório de registro de imóveis, a qual deverá ser entregue ao Poder Público Municipal pelo requerente.

Art. 38 - Concluídas todas as obras e serviços e estando em estado de execução e funcionamento adequado, o proprietário ou seu representante legal solicitará ao Poder Executivo Municipal a vistoria final do loteamento e a liberação da caução.

Art. 39 - Mediante laudo de vistoria favorável, elaborado pelo responsável técnico pela fiscalização, e atestado de pleno funcionamento das redes e serviços, fornecidos pelos órgãos concessionários de serviços e órgãos públicos responsáveis pela política de meio ambiente, o Executivo Municipal publicará o decreto de recebimento do loteamento e liberará as áreas caucionadas.

§1º Caso tenha havido necessidade de modificações na execução dos projetos complementares, o laudo de vistoria deverá ser acompanhado de desenhos e cálculos retificadores indicando as alterações realizadas.

§2º Não caberá ao Município qualquer responsabilidade quanto a eventuais divergências referentes a erros de execução, dimensões de quadras ou lotes, quanto a direito de terceiros em relação à área parcelada, nem para quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedeçam aos arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou as disposições legais aplicáveis.

Art. 40 - Esgotados os prazos dispostos no Parágrafo Único do *caput* do Art. 27 - desta Lei, caso não tenham sido realizadas as obras e serviços exigidos para o loteamento, o Município procederá com as seguintes disposições:

I - Promoverá a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio os lotes caucionados, que se constituirão em bem público do Município;

II - Poderá executar as obras que restarem e/ou poderá solicitar convênios e parceiros para o término das obras, cobrando do loteador, através de processo administrativo ou judicial, os custos acrescidos de 15% (quinze por cento) a título de administração;

III - Aplicará multa e demais sanções administrativas cabíveis.

Art. 41 - Os responsáveis por parcelamentos não aprovados pelo Município, ainda que implantados ou em fase de implantação, deverão procurar o Município para regularizar os referidos parcelamentos, adequando-os às exigências desta Lei.

Art. 42 - Após a conclusão das obras de infraestrutura urbana determinadas no ato de aprovação do loteamento, o Poder Público procederá, através

de decreto, à aceitação definitiva do empreendimento, oficializando as vias e os respectivos zoneamentos.

Art. 43 - A aceitação do loteamento poderá, a critério do Poder Público, ser feita em etapas, desde que em cada uma destas a totalidade das obras esteja concluída.

Art. 44 - Para efeito desta Lei, após 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data do registro de loteamento, o Poder Público procederá à individualização do Imposto Predial e Territorial Urbano com base na certidão do Cartório de Registro de Imóveis, devendo ser lançadas as demais taxas de serviços públicos.

Art. 45 - Para obtenção da aceitação do loteamento, o loteador, mediante requerimento próprio, deverá solicitar ao Poder Público que seja realizada a vistoria final, juntando os seguintes documentos:

I - Escritura pública de transferência da rede de abastecimento de água potável e da rede de esgotamento sanitário, devidamente registrada no Cartório de Títulos e Documentos;

II - Laudo técnico de aceitação da pavimentação asfáltica emitido pelo órgão técnico responsável pela fiscalização do serviço;

III - Comprovante de registro do loteamento;

IV - Carta de aceitação da rede de energia elétrica e do sistema de iluminação pública, emitida pela concessionária deste serviço público ou documento equivalente;

V - Certidão declaratória de atendimento às exigências dos órgãos ambientais;

VI - Demais documentos exigíveis por decorrência de obras.

Art. 46 - Constatada a irregularidade da documentação e das obras pela vistoria final, o Poder Público, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, publicará o decreto de aceitação.

CAPÍTULO VIII

DA APROVAÇÃO DE DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO

Art. 47 - Para obter a aprovação de projetos de parcelamento do solo urbano nas formas de desmembramento e de projetos de anexação do solo urbano, o interessado apresentará o pedido mediante requerimento, ao Poder Público Municipal, acompanhado dos seguintes documentos, além dos demais citados nesta Lei:

I - Título de propriedade;

II - Certidão negativa de débitos municipais;

III - Registro ou anotação de responsabilidade técnica do profissional responsável;

IV - Planta do imóvel a ser desmembrado ou remembrado, 02 (duas) vias de cópias em papel e 01 (uma) via de cópia digital em extensão PDF na escala 1:500 (um para quinhentos), devidamente assinadas pelo interessado e pelo responsável técnico, contendo as seguintes indicações:

- a) Situação do imóvel, com indicação precisa dos lotes e confrontantes;
- b) Indicação das vias existentes e loteamentos próximos;
- c) Rumos e distâncias das divisas;
- d) Área anterior e área resultante;
- e) Indicação de qual zoneamento pertence;
- f) Divisão ou agrupamento de lotes pretendidos, com as respectivas áreas;
- g) Dimensões lineares.

Parágrafo único. As representações de Projeto devem obedecer a normatização definida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Art. 48 - Os projetos de Desmembramento e Remembramento deverão seguir as determinações da Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e da Lei do Sistema Viário do Município de Cambira, partes integrantes do Plano Diretor.

§1º Nenhum lote resultante poderá ter as dimensões mínimas inferiores às estabelecidas na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

§2º Nenhum Desmembramento ou Remembramento poderá impedir a continuidade viária e/ou prejudicar as Diretrizes Viárias estabelecidas na Lei do Sistema Viário do Município de Cambira.

§3º O Poder Público terá o prazo de 15 (quinze) dias para expedir o ato de aprovação, desde que comprovada a exatidão do projeto apresentado e da documentação, descontados os dias gastos para complemento de informação externas ou correção de dados.

§4º Após examinada e aprovada a documentação, será concedida Licença de Desmembramento e Remembramento para averbação no Registro de Imóveis.

§5º Somente após averbação dos novos lotes no Registro de Imóveis, o Município poderá conceder licença para construção ou edificação.

Art. 49 - Para a realização do projeto de Desmembramento e/ou Remembramento deverá ser garantindo o cumprimento dos requisitos mínimos estabelecidos nesta Lei.

CAPÍTULO IX DOS CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS

SEÇÃO I

DOS CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS EM GERAL

Art. 50 - Os condomínios deverão atender integralmente o disposto nesta Lei e demais normativas e leis vigentes pertinentes a matéria.

Art. 51 - É proibida a interrupção de diretrizes viárias contidas na Lei de Sistema Viário Municipal, devendo o parcelamento articular-se com elas.

Art. 52 - Será permitida a instituição de Condomínios Urbanísticos em qualquer zona do município desde que atendam aos parâmetros previstos na Lei de Uso e Ocupação do Solo e nas demais leis vigentes que tratem sobre o tema.

Art. 53 - As áreas públicas a serem doadas, em condomínios residenciais deverão estar situadas fora do perímetro fechado, podendo a critério da autoridade licenciadora situar-se em outro local dentro do perímetro urbano.

Parágrafo único. As áreas públicas a serem doadas deverão respeitar o estabelecido no Capítulo III do Título II desta Lei.

Art. 54 - Os acessos ao condomínio urbanístico deverão ser através de faixas de aceleração e desaceleração com perfil de via marginal, conforme estabelecido na Lei do Sistema Viário

Art. 55 - Deverá existir ao longo de todo o perímetro fechado do condomínio, externamente à cerca, uma via pública de, no mínimo:

I - 15,00m (quinze metros) de largura para condomínios urbanísticos residenciais ou de chácaras;

II - 20,00m (vinte metros) de largura para condomínios industriais.

Parágrafo único. Fica dispensada a execução de via de contorno em áreas:

I - com declividade acima de 30% (trinta por cento);

II - de parques ambientais ou de paisagens notáveis que abriguem exemplares raros de fauna e flora que impossibilitem a transposição;

III - de risco.

Art. 56 - Os proprietários das unidades autônomas devem constituir pessoa jurídica devidamente regularizada.

Parágrafo único. A pessoa jurídica, representante dos proprietários das unidades autônomas, deve comprometer-se com a preservação e manutenção das áreas objeto de concessão, quando for o caso, e das redes de infraestrutura obrigatórias para o empreendimento, a saber:

I - o sistema de coleta de esgoto, até o ponto de ligação com a rede pública existente;

II - os sistemas autônomos de captação e tratamento de água potável e de tratamento de esgoto em caso de inexistência de redes públicas nas proximidades do empreendimento, respeitada a legislação em vigor;

III - a limpeza das vias e áreas internas de uso comum;

IV - a coleta de resíduos sólidos e guarda em compartimento fechado, de acordo com as normas do órgão ambiental municipal, nos locais indicados pelo Poder Público para entrega ao serviço de limpeza pública;

V - a manutenção e a limpeza dos sistemas específicos exigidos pelos órgãos ambientais, quando for o caso;

VI - a manutenção de arborização, das áreas verdes e das vias de proteção das áreas sujeitas à erosão, bem como de manejo da cobertura vegetal para execução das obras e serviços, procurando preservar o maior número de espécies existentes, obedecidas às normas do Município de Cambira;

VII - a iluminação pública;

VIII - a pavimentação das vias.

Art. 57 - No instrumento de concessão de uso (Escritura Pública de Concessão de Direito Real de Uso de Área), que será emitido por ocasião da aceitação do empreendimento, deverão constar todos os encargos da concessionária relativos à destinação, ao uso, à ocupação, à conservação e à manutenção dos bens públicos objetos da concessão, bem como as penalidades em caso de seu descumprimento.

Art. 58 - Fica a pessoa jurídica, representante dos proprietários das unidades autônomas, obrigada a permitir o acesso do Poder Público e as concessionárias de serviços públicos, desde que devidamente identificados.

Art. 59 - A extinção ou dissolução da pessoa jurídica representante dos proprietários das unidades autônomas, a alteração de destinação ou uso de qualquer bem concedido e o descumprimento das condições fixadas nesta Lei, implicarão na automática extinção da concessão, revertendo à área concedida à disponibilidade do Município e incorporando-se ao seu patrimônio todas as benfeitorias nela construídas, livre de qualquer pagamento ou indenização, seja a que título for.

SEÇÃO II

DOS CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS HORIZONTAIS

Art. 60 - Nos condomínios residenciais horizontais a área é passível de fechamento e com controle para o acesso de pessoas e veículos, devendo atender aos seguintes requisitos:

I - Adotar um sistema de acesso privativo separada da malha viária urbana;

II - Poderão ser implantados somente em lotes que tenham frente e

acesso para as vias oficiais de circulação;

III - Não ultrapassar a uma distância máxima de 350,00 m (trezentos e cinquenta metros) entre suas ruas de entorno;

IV - Distância máxima entre condomínios residenciais horizontais:

a) Horizontal adjacente: não ultrapasse 350,00 m (trezentos e cinquenta metros);

b) Horizontal não adjacente: não ultrapasse 60,00 m (sessenta metros).

Parágrafo único. Em eventuais situações em que o empreendimento loteável e/ou a ser instituído o condomínio ultrapasse a distância máxima prevista, deverá ser apresentado a justificativa do mesmo, por meio do Estudo de Impacto de Vizinhança, sendo este, a ser analisado pelo órgão municipal responsável.

Art. 61 - Os condomínios residenciais de que trata o *caput* desse artigo deverão atender as seguintes condições:

I - A fração mínima dos lotes deverá atender ao zoneamento indicado pelo órgão municipal competente.

II - O acesso será constituído por corredores, atendendo:

a) Apresentar largura mínima de 6,00 m (seis metros) de faixa de rolagem;

b) Os corredores de acesso as residências não poderão interligar duas vias públicas;

c) Quando forem constituídas por mais de 10 (dez) residências no mesmo alinhamento, deverá ser adotado no final do corredor de acesso, um bolsão de retorno com diâmetro de 15,00 m (quinze metros) na pista de rolamento.

III - Acesso de pedestres com largura mínima de 1,20 m (um metros e vinte centímetros) em piso regular;

IV - Apresentar área para recreação e lazer dos moradores, de uso comum, perfazendo um total de 5% da área loteável;

V - Prever vagas de estacionamento individualizadas por residência, sendo esta, contabilizada na fração ideal de cada imóvel, e atendendo o estabelecido em legislação pertinente;

VI - Arborizar a razão de 01 (uma) árvore para cada 200,00 m² (duzentos metros quadrados) de área de terreno;

VII - Local apropriado para recipiente de lixo, desde que não avance a faixa livre destinada para o calçamento.

Art. 62 - Deverá apresentar a infraestrutura mínima, comum e exclusiva do empreendimento:

- I - Rede de drenagem de águas pluviais;
- II - Rede de abastecimento de água potável;
- III - Rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;
- IV - Soluções para a coleta de águas servidas;
- V - Pavimentação.

Parágrafo único. Os projetos de infraestrutura deverão ser aprovados pelos respectivos órgãos competentes.

SEÇÃO III DOS CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS VERTICAIS

Art. 63 - Serão admitidos condomínios residenciais verticais nas zonas tipificadas na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo único. Nos condomínios verticais serão reservadas áreas de uso comum, destinadas a jardins, acessos e equipamentos para lazer e recreação, conforme o Código de Obras e Edificações.

SEÇÃO IV DOS CONDOMÍNIOS E LOTEAMENTOS DE CHÁCARAS

Art. 64 - Nos condomínios e loteamentos de chácaras, a área passível de fechamento, com controle de acessos, deve atender aos seguintes requisitos:

- I - a distância máxima entre as vias de contorno não poderá ultrapassar 700,00m (setecentos metros);
- II - não ultrapassar a área máxima de 50,00ha (cinquenta hectares).
- III - Poderão ser implantados somente em lotes que tenham frente e acesso para as vias oficiais de circulação;
- IV - O acesso de pedestres e/ou calçamento atendendo a largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) em piso regular;
- V - Deverá apresentar soluções para a infraestrutura mínima, comum e exclusiva do empreendimento:
 - a) Drenagem de águas pluviais;
 - b) Abastecimento de água potável;
 - c) Soluções para saneamento básico;
 - d) Rede de distribuição de energia elétrica;

e) Soluções para o descarte adequado para o resíduo rural doméstico: matéria orgânica e inorgânica, material reciclável, entre outros.

VI - Apresentar a faixa de rolamento em pavimento regular;

VII - As dimensões dos lotes deverão atender ao disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§1º Será considerado pavimento regular o conjunto de materiais que compõem a infraestrutura da pavimentação no plano, sem deixar espaços intermédios e nem sobreposições, como por exemplo pedras irregulares, pisos do tipo *paver* ou blocos sextavados.

§2º Fica de responsabilidade dos condomínios de chácaras a manutenção e os reparos da infraestrutura que compõe o tráfego interno do empreendimento, devendo garantir a segurança e a comodidade dos condôminos.

§3º Os projetos de infraestrutura deverão ser aprovados pelos respectivos órgãos competentes.

§4º Os lotes existentes localizados na Zona de Chacreamento (ZCH), conforme a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, cuja área seja superior a 1.300,00m² (mil e trezentos metros quadrados) e inferior a 1.500,00m² (mil e quinhentos metros quadrados), terão o prazo de 90 (noventa) dias, contados a partir da data de publicação desta Lei, para requerer a abertura do processo de regularização da respectiva área e deverá ser concluído o processo em até 360 (trezentos e sessenta) dias após a abertura.

SEÇÃO V DOS CONDOMÍNIOS INDUSTRIAIS

Art. 65 - Nos condomínios industriais, a área passível de fechamento, com controle de acessos, deve atender aos seguintes requisitos:

I - a distância máxima entre as vias de contorno não poderá ultrapassar 1km (um quilômetro);

II - não ultrapassar a área máxima de 50ha (cinquenta hectares).

SEÇÃO VI DA APROVAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

Art. 66 - A aprovação de condomínios urbanísticos ou de lotes deverá obedecer às especificações estabelecidas no Código de Obras do Município de Cambira, observando as diretrizes e normas aplicáveis a esse tipo de empreendimento.

Art. 67 - A aprovação de projetos de parcelamento do solo urbano nas formas de condomínios urbanísticos ou condomínios de lotes, estará submetida a aprovação de requerimento ao Poder Público Municipal, acompanhado dos seguintes documentos, além dos demais citados nesta Lei:

I - Título de propriedade ou domínio útil do imóvel;

II - Certidão negativa de tributos municipais relativos ao imóvel;

III - 3 (três) cópias impressas e 1 (uma) cópia digital da planta geral do condomínio, georreferenciada ao sistema de coordenadas SIRGAS 2000, na escala de 1:1.000 (um para mil) ou 1:2.000 (um para dois mil), todas assinadas pelo proprietário e pelo profissional habilitado, com o respectivo documento de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), contendo as seguintes informações:

- a) Curvas de nível com equidistância de 1 metro e indicação dos talwegues;
- b) Denominação, situação, limites e divisas perfeitamente definidos, com a indicação dos proprietários lindeiros, áreas e demais elementos de descrição e caracterização do imóvel;
- c) Indicação clara da divisão e disposição das unidades autônomas pretendidas no condomínio, especificando as áreas privativas e as áreas de uso comum;
- d) Indicação das vias internas do condomínio e dos loteamentos ou condomínios próximos;
- e) Quadro demonstrativo da área total, detalhando as áreas úteis, públicas e comunitárias, com respectivas localizações, e a área em metros quadrados de cada lote, incluindo numeração dos lotes e quadras;
- f) Apresentação de uma cópia digital do projeto aprovado em formato DWG, compatível com o sistema de gestão documental do Município, para fins de análise e anexação ao processo, bem como arquivos do projeto em formatos compatíveis com Sistemas de Informações Geográficas (SIG), como SHP, KMZ ou KML, contendo as informações georreferenciadas do projeto;
- g) Fornecimento de uma planilha contendo as coordenadas geográficas das áreas e unidades do condomínio, em formato editável, como CSV ou XLS, compatível com ferramentas de SIG e análises técnicas.

Art. 68 - Após a aprovação do projeto definitivo, o empreendedor deverá submeter o condomínio ao Registro de Imóveis no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, salvo prorrogação expressamente autorizada pelo órgão competente.

Parágrafo único. É proibida a comercialização de unidades autônomas antes do registro do loteamento fechado.

Art. 69 - As obras individuais que vierem a ser edificadas nas unidades autônomas deverão ser submetidas à aprovação pelo Município e só poderão ser iniciadas após a inscrição do condomínio no Cartório de Registro de Imóveis e a completa execução das obras de urbanização previstas no projeto aprovado.

Art. 70 - Após a aprovação do condomínio de lotes, as unidades autônomas não poderão ser subdivididas.

CAPÍTULO X DOS PARCELAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 71 - Para efeito desta Lei entende-se que os Loteamentos Destinados a Habitações de Interesse Social são aqueles parcelamentos do solo vinculados a planos ou programas habitacionais de iniciativa de órgãos públicos, privados, por entidades autorizadas por Lei, ou programas oficiais e habitação.

Art. 72 - Nos Loteamentos Destinados a Habitações de Interesse Social as normas e procedimentos de aprovação, as obras de infraestrutura e os seus respectivos prazos máximos de execução seguirão os mesmos requisitos estabelecidos para os demais loteamentos conforme disposto no Capítulo I, II e III da presente Lei, respeitando-se o estabelecido na Lei Federal nº 6.766/79 e suas alterações posteriores.

Parágrafo único. Nos loteamentos conforme disposto no *caput* deste artigo, a entidade, o empreendedor ou a associação responsável pelo parcelamento firmará perante o Município de Cambira o Termo de Compromisso de execução das obras e serviços de infraestrutura, com pena da não liberação das vendas dos lotes, caso a infraestrutura não seja executada.

Art. 73 - Os loteamentos destinados a habitações de interesse social, além das disposições pertinentes, previstas na presente Lei, serão também regidos por legislação estadual e federal específicas.

Art. 74 - O loteador, quando em parcelamentos conforme disposto nesta Seção, poderá solicitar ao órgão competente da municipalidade a isenção do Imposto Sobre Serviços – ISS e outros benefícios específicos.

§1º A solicitação poderá ser deferida ou não, pelo Poder Executivo Municipal, mediante justificativa adequada com comprovação de sua adequabilidade através de laudo técnico.

§2º A isenção do Imposto Sobre Serviços (ISS) será revogada, caso o loteamento seja destinado a outro fim que não o estabelecido nesta Seção, ficando o Poder Executivo Municipal responsável pela cobrança do imposto.

CAPÍTULO XI DO PARCELAMENTO EM ÁREA RURAL

Art. 75 - O parcelamento do solo localizado em área rural, para qualquer finalidade, deverá respeitar as disposições do Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/1964) e demais normas federais vigentes, especialmente no que se refere à Fração Mínima de Parcelamento (FMP).

Art. 76 - Será admitido o parcelamento ou desmembramento de imóvel rural somente se cada unidade resultante possuir área igual ou superior à Fração Mínima de Parcelamento (FMP) estabelecida para o respectivo município, conforme tabela oficial publicada pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA.

Parágrafo único. A FMP corresponde à menor área considerada economicamente viável para a atividade rural, sendo definida com base em fatores como tipo de exploração predominante, produtividade e infraestrutura local.

Art. 77 - É vedado o parcelamento do solo rural com finalidade de uso urbano ou recreativo, sob pena de nulidade do ato e aplicação das sanções previstas na legislação federal, salvo quando:

I - houver alteração prévia do uso do solo e enquadramento em zona urbana ou de expansão urbana, nos termos da legislação municipal;

II - o projeto for aprovado pelos órgãos competentes e atender aos requisitos da Lei Federal nº 6.766/1979.

Art. 78 - O parcelamento do solo rural para fins de lazer, como a implantação de chácaras ou sítios recreativos, poderá ser admitido em zonas de expansão urbana, desde que:

I - o uso recreativo seja permitido pela legislação municipal;

II - cada unidade resultante possua área igual ou superior à Fração Mínima de Parcelamento (FMP) vigente para o município, conforme tabela oficial do INCRA;

III - sejam observadas as diretrizes municipais quanto ao acesso, uso do solo, preservação ambiental e infraestrutura mínima.

§1º A autorização para esse tipo de parcelamento não dispensa o cumprimento das exigências legais e ambientais aplicáveis, devendo o projeto ser submetido à análise dos órgãos competentes.

§2º Para fins de cobrança de tributos, a definição da incidência do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) ou do Imposto Territorial Rural (ITR) deverá observar o disposto no Código Tributário Nacional (Lei nº 5.172/1966), especialmente no que se refere à localização, uso do solo e existência de melhoramentos mínimos previstos no Art. 32.

Art. 79 - A administração municipal poderá exigir estudo técnico e/ou parecer do INCRA ou de outro órgão competente, quando houver dúvida quanto ao cumprimento dos critérios de parcelamento rural.

CAPÍTULO XII DOS PARCELAMENTOS IRREGULARES

Art. 80 - A regularização fundiária no Município seguirá o disposto na legislação federal sobre o tema, situado na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, nas suas alterações, e outras normas que possam ser aprovadas com data posterior a da publicação desta Lei Complementar.

Art. 81 - O proprietário de parcelamento já existente e não aprovado pela autoridade municipal anteriormente a esta Lei, deverá apresentar-se ao órgão competente do Município, para fins de regularização da área em questão, no prazo de

240 (duzentos e quarenta) dias após a publicação desta Lei, sob pena de aplicação das sanções previstas e demais providências cabíveis pelo Poder Público Municipal.

Art. 82 - Visando solucionar os problemas de infraestrutura, contabiliza-se o prazo de 2 (dois) anos, a partir da aprovação dessa lei para a regularização.

CAPÍTULO XIII DAS GARANTIAS

Art. 83 - Para fins de garantia da execução dos serviços e obras de infraestrutura exigidos para o loteamento, condomínios, desmembramento ou remembramento, antes de sua aprovação será constituída caução real correspondente a 1,5 (uma vírgula cinco) vezes o custo desses serviços e obras, conforme cronograma aprovado no ato de aprovação do loteamento.

§1º Não serão aceitas como caução pelo Poder Público Municipal, áreas não parceláveis de acordo com o disposto nesta Lei e demais legislações pertinentes a matéria.

§2º A critério do Poder Público Municipal, poderá ser admitida caução fidejussória sobre os serviços e obras de infraestrutura de que trata este Artigo, respeitadas as demais condições nele estatuídas.

§3º A caução, quando real, será instrumentada por escritura pública averbada no registro imobiliário competente no ato do registro do loteamento, desmembramento ou remembramento ou será registrada antes da sua aprovação, quando os imóveis caucionados se localizarem fora da área do empreendimento, correndo os respectivos emolumentos, em ambos os casos, a expensas do loteador.

§4º Somente após a conclusão da totalidade de cada um dos serviços e obras de infraestrutura urbana exigidos para o loteamento, desmembramento ou remembramento, poderá o Poder Público Municipal liberar as garantias estabelecidas para a sua execução.

Art. 84 - A liberação das áreas caucionadas poderá ser parcial, desde que:

- I - seja tecnicamente justificável pelo requerente;
- II - tenha concluído os serviços de infraestrutura da área em questão;
- III - seja de valor proporcional a porção da gleba com serviços concluídos.

Parágrafo único. A caução parcial será liberada mediante a expedição decreto municipal.

Art. 85 - O Poder Público Municipal poderá intervir no parcelamento, nos termos da legislação federal, 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* deste Artigo, o Poder Público Municipal notificará o loteador a retomar 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 loteador cumpra tal determinação administrativa, o Poder Público Municipal dará início aos procedimentos legais visando à intervenção, da qual notificará o loteador.

§3º Decorridos 180 (cento e oitenta) dias sob intervenção, sem que tenha sido constatada a possibilidade de o loteador retomar a plena execução do loteamento, desmembramento ou remembramento, o Poder Público Municipal, através de licitação, concluirá os serviços e obras faltantes e executará as garantias obtidas na constituição da caução.

CAPÍTULO XIV DA FISCALIZAÇÃO

Art. 86 - Os parcelamentos e remembramentos serão submetidos à fiscalização dos órgãos municipais competentes, quando da execução de seus serviços e obras de infraestrutura urbana.

§1º O loteador deverá comunicar, por escrito, 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.

§3º A construção e/ou assentamento de equipamentos que não estiverem em conformidade com o projeto aprovado acarretarão o embargo do loteamento, que poderá ser levantado após a demolição e remoção de tudo que tiver sido executado irregularmente.

§4º O descumprimento das exigências contidas no termo de embargo no prazo prescrito implicará a aplicação de multa e interrupção da obra ou serviço, nos termos da presente Lei.

§5º Os funcionários investidos na função fiscalizadora ou de aprovação poderão, observadas as formalidades legais, inspecionar bens ou documentos, desde que se relacionem ao projeto e/ou obra fiscalizada.

Art. 87 - Qualquer modificação no projeto ou na execução deverá ser submetida à aprovação do Poder Público Municipal, a pedido do interessado e acompanhada dos seguintes documentos:

I - requerimento solicitando a modificação;

II - memorial descritivo da modificação;

III - 3 (três) vias de cópias impressas do projeto de modificação;

IV - arquivo digital com o projeto de modificação.

CAPÍTULO XV DO ATO DE ACEITAÇÃO

Art. 88 - Após a conclusão das obras de infraestrutura urbana determinadas no Ato de Aprovação do loteamento, o Poder Público Municipal procederá, mediante a ato, à aceitação definitiva do empreendimento, oficializando as vias e os respectivos zoneamentos.

Parágrafo único. O Ato de Aceitação poderá ser revogado em caso de Ordem Judicial ou Processo Administrativo, caso sejam comprovadas irregularidades que venham a trazer prejuízo aos cofres públicos.

Art. 89 - A aceitação poderá, a critério do Poder Público Municipal, ser feita em etapas, desde que em cada uma destas a totalidade das obras esteja concluída.

Art. 90 - Para obtenção do Ato de Aceitação do loteamento, o loteador, mediante requerimento próprio, deverá solicitar ao Poder Público Municipal que seja realizada a vistoria final, juntando os seguintes documentos:

I - termo da transferência da rede de abastecimento de água potável e da rede de esgotos sanitários;

II - ensaios técnicos da pavimentação asfáltica;

III - certidões negativas de impostos municipais, estaduais e federais, relativos ao imóvel comprovante de registro do loteamento;

IV - termo de aceitação da rede de energia elétrica e do sistema de iluminação pública, emitida pela concessionária deste serviço público ou documento equivalente;

V - documento emitido pelo órgão municipal competente atestando que a arborização do loteamento está de acordo com a legislação municipal vigente, de forma especial que as mudas estão devidamente plantadas e sadias;

VI - relatório fotográfico em meio digital com, no mínimo, 5 (cinco) fotos por fase.

Art. 91 - O laudo aceitação gerado através da análise do ato, deverá ser aprovado e assinado pelos órgãos municipais responsáveis.

Art. 92 - Constatada a regularidade da documentação e das obras pela vistoria final, o Poder Público Municipal, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, publicará o ato de aceitação do loteamento.

Art. 93 - Após a conclusão das obras do loteamento e a partir da data de requerimento do Ato de Aceitação, o loteador terá o prazo de 15 (quinze) dias para entrega do projeto “as built” ao Poder Executivo Municipal.

§1º o projeto deverá ser georreferenciado de acordo com o sistema de projeção Universal Transversal Mercator UTM, Datum Sirgas 2000 e entregue em formatos .dwg e .shp.

§2º o projeto deverá ser assinado por profissional legalmente habilitado e credenciado no órgão que ateste sua responsabilidade técnica pelo projeto.

§3º todos os encargos gerados pelo projeto serão custeados pela loteadora.

§4º A emissão do Ato de Aceitação pelo Poder Público Municipal está vinculada à entrega do projeto “as built”, no prazo estabelecido no *caput* deste artigo.

§5º A emissão do Ato de Aceitação pelo Poder Público Municipal estará vinculada também ao cumprimento de todas as ações mitigadoras determinadas pelos órgãos municipais responsáveis.

Art. 94 - A manutenção da infraestrutura do loteamento no período de 05 (cinco) anos após a emissão do Ato de Aceitação pelo Poder Público Municipal, será de responsabilidade do loteador.

CAPÍTULO XVI DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Art. 95 - Para os fins desta Lei, somente profissionais legalmente habilitados e devidamente cadastrados no Município 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 do Município.

§1º Serão considerados profissionais legalmente habilitados aqueles inscritos e com situação regular junto aos Conselhos Profissionais competentes.

§2º A responsabilidade civil pelos levantamentos topográficos, projetos, especificações, memoriais e cálculos, caberá aos seus autores e responsáveis técnicos e, pelos serviços e obras, aos profissionais ou empresas que os executarem.

§3º O Município não assumirá quaisquer responsabilidades por projetos apresentados, aprovados ou não pelas concessionárias competentes, e as penalidades procederão de legislações e normativas vigentes.

TÍTULO III DAS PENALIDADES, INFRAÇÕES E SANÇÕES

Art. 96 - Fica sujeito à cassação de alvará, embargo administrativo de obras e serviços e à aplicação de multa pecuniária todo aquele que, a qualquer tempo e modo, der início, efetuar loteamento, desmembramento ou desdobro do solo para fins urbanos sem autorização do Poder Executivo Municipal ou em desacordo com as disposições desta Lei, bem como das normativas de âmbito Estadual e/ou Federal pertinentes.

§1º Os valores das multas encontram-se no Anexo IV da presente Lei.

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

§3º A reincidência específica da infração acarretará ao responsável pela obra, multa, conforme disposto no Anexo IV da Presente Lei, além da suspensão de sua licença para o exercício de suas atividades de construir no Município pelo prazo de 02 (dois) anos.

Art. 97 - Se, após a publicação desta Lei, o Município obter conhecimento da existência de arruamento, loteamento ou desmembramento de terreno, construído sem autorização municipal, o responsável pela irregularidade será notificado pelo Município para o pagamento da multa e terá o prazo de 90 (noventa) dias para regularizar a situação do imóvel, ficando proibida a continuação dos trabalhos.

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

Art. 98 - São passíveis de punição a bem do serviço público, conforme legislação específica em vigor, os servidores do Município que, direta ou indiretamente, fraudando o espírito da presente Lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidas licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

TÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS TRANSITÓRIAS

Art. 99 - O Poder Executivo Municipal poderá baixar, por decreto, normas ou especificações técnicas adicionais referentes à apresentação de peças gráficas e às obras ou serviços de infraestruturas exigidas por esta Lei.

Art. 100 - Os projetos de loteamento que, antes da data de aprovação desta Lei, já tenham obtido as Diretrizes Urbanísticas do órgão municipal competente e os pareceres prévios dos órgãos ambientais pertinentes, poderão ter seus parâmetros respeitados, desde que a aprovação ocorra no prazo máximo de 2 (dois) anos a partir da vigência desta Lei.

Art. 101 - Os dados contidos em levantamentos topográficos, plantas, memoriais descritivos, 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.

Art. 102 - A Municipalidade não se responsabilizará por quaisquer discrepâncias encontradas nas dimensões e áreas dos lotes em qualquer tipo de parcelamento.

Art. 103 - Não será concedido alvará para edificação, reforma, ampliação ou demolição, em lotes resultantes de parcelamento do solo ou remembramento não regularmente aprovados pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, em conformidade com esta Lei.

Art. 104 - Para aprovação de qualquer alteração ou cancelamento de parcelamento do solo para fins urbanos registrado em cartório, deverão ser atendidas as disposições contidas nesta Lei, na Lei Federal nº. 6766/1979 e suas alterações.

Art. 105 - Os casos omissos e as dúvidas de interpretações decorrentes da aplicação desta Lei serão apreciados pelo Conselho Municipal da Cidade e órgão competente do Poder Executivo Municipal, ao qual fica atribuída também a competência para estudar e definir elementos técnicos necessários a toda atividade normativa decorrente da presente Lei.

Art. 106 - A alteração do conteúdo referente ao parcelamento do solo para fins urbanos, após a aprovação da presente lei, somente ocorrerá mediante a apresentação de justificativas técnicas relativas ao conteúdo a ser modificado, as quais deverão ser submetidas em audiência pública, em estrita conformidade com as disposições do artigo 42-B do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) e demais legislações federais, estaduais e municipais pertinentes, sendo necessária a anuência do órgão municipal de urbanismo e do Conselho Municipal da Cidade.

Art. 107 - Qualquer proposta de alteração ao conteúdo desta lei que não atenda aos procedimentos estabelecidos no *caput* deste artigo será considerada inválida, não produzindo efeitos legais.

Art. 108 - São partes integrantes desta Lei os seguintes anexos:

I - Anexo I – Lista de Definições;

II - Anexo II – Modelo de Decreto de Aprovação de Loteamento;

III - Anexo III – Modelo de Termo de Compromisso;

IV - Anexo IV – Tabela de Multas.

Art. 109 - Revogam-se as disposições em contrário, entrando a presente Lei Complementar em vigor a partir de sua publicação.


ANA LÚCIA DE OLIVEIRA
Prefeita Municipal

ANEXO I – LISTA DE DEFINIÇÕES

ABNT: Associação Brasileira de Normas Técnicas.

ÁREA NON AEDIFICANDI: É a área onde é vedada a edificação de qualquer natureza.

ÁREA URBANA: É a área do território municipal inserida no interior do perímetro urbano, definido em lei específica complementar ao Plano Diretor Municipal.

ALINHAMENTO: Limite divisório entre o lote e o logradouro público.

ALVARÁ: Documento que consubstancia um ato administrativo de licença ou autorização municipal; documento expedido pela Administração Municipal concedendo licença para o funcionamento de atividades ou a execução de serviços e obras.

ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP): Área protegida com restrições quanto ao uso e ocupação do solo urbano, de modo a preservar seus atributos naturais, conforme a Lei Federal n.º 12.651, de 25 de maio de 2012, e suas alterações posteriores, e as exceções estabelecidas na Lei do Plano Diretor Municipal.

ÁREAS PÚBLICAS: São áreas de um parcelamento destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público.

ARRUAMENTO: É o ato de abrir uma via ou logradouro destinado à circulação ou utilização pública.

CAU: Conselho de Arquitetura e Urbanismo.

CONDOMÍNIO URBANÍSTICO: Modalidade de empreendimento imobiliário coletivo sobre um único lote, onde cada membro possui direito à fração ideal da totalidade do empreendimento;

CONDOMÍNIO DE LOTES: É a divisão de uma gleba em mais de dois lotes autônomos, sob regime condominial, compostos por áreas de uso exclusivo e fração ideal das áreas comuns, sendo vedada sua divisão ou remembramento.

CREA: Conselho Regional de Engenharia e Agronomia.

DESDOBRO: É a divisão física de um lote urbano (imóvel dotado de infraestrutura básica) em dois ou mais lotes menores.

DESMEMBRAMENTO: É a subdivisão da área em lotes destinados à edificação com aproveitamento da infraestrutura existente, não implicando na abertura de novas vias, prolongamentos ou ampliações.

EMBARGO: Providência legal de autoridade pública, tendente a sustar o prosseguimento de uma obra ou instalação cuja execução ou funcionamento esteja em desacordo com as prescrições legais.

EQUIPAMENTOS PÚBLICOS COMUNITÁRIOS: São os espaços, estabelecimentos ou instalações públicas destinadas ao ensino, cultura, esporte, lazer, saúde, assistência social, aprovados pela autoridade municipal competente.

EQUIPAMENTOS URBANOS: São os equipamentos das redes públicas de saneamento básico, redes de energia, telefonia, de televisão e de dados e os sistemas de distribuição de gás canalizado.

GLEBA: Terreno que não foi objeto de parcelamento aprovado ou regularização em cartório.

HABITE-SE: Documento expedido por órgão competente à vista da conclusão da obra, autorizando seu uso ou ocupação.

INTERDIÇÃO: Impedimento por ato da autoridade municipal competente, de ingresso em obra ou ocupação de edificação concluída.

LOGRADOURO PÚBLICO: Toda superfície destinada ao uso público, por pedestre ou veículos, e oficialmente reconhecida.

LOTE: terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe.

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 existentes.

LOTEAMENTO FECHADO / DE ACESSO CONTROLADO: Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

PARCELAMENTO: Subdivisão de glebas, terrenos ou lotes através de loteamento ou desmembramento.

PASSEIO ou CALÇADA: Parte do logradouro público reservado ao deslocamento de pedestres.

QUADRA: É a área resultante do loteamento delimitada por vias de circulação de veículos e podendo, quando proveniente de loteamento aprovado, ter como limites as divisas desse mesmo loteamento.

REFERÊNCIA DE NÍVEL: É a cota de altitude tomada como oficial pelo Município;

REMEMBRAMENTO: junção de dois ou mais lotes para formar uma única unidade fundiária.

RENOVAÇÃO DE LICENÇA: Concessão de nova licença.

SISTEMA VIÁRIO: É o conjunto de vias e respectivas interconexões, acessos e travessias, destinados à circulação de veículos e pedestres.

TESTADA: é a extensão do lote que confronta diretamente a via pública, medida ao longo do alinhamento.

UNIDADE AUTÔNOMA: É a fração privativa de lote e/ou edificação inserida dentro dos limites da parte privativa do empreendimento.

ANEXO II - MODELO DE DECRETO DE APROVAÇÃO DE LOTEAMENTO

DECRETO Nº. [número]/[ano]

Aprova o “[nome do empreendimento]”, situado no [localização], no Bairro [nome], neste Município, a requerimento de [nome do requerente].

A PREFEITA MUNICIPAL DE CAMBIRA, Estado do Paraná, usando de atribuição legal e tendo em vista o que consta do processo protocolado sob n.º [número do protocolo].

DECRETA:

Art. 1º - Fica aprovado o “[nome do empreendimento]”, no Bairro [nome] neste Município, de propriedade de [nome do proprietário], com área de [valor da área] m² ([valor da área escrito por extenso]), sendo destinada a área de [valor da área] m² ([valor da área escrito por extenso]), equivalente a [valor]% da gleba para o sistema de circulação, [valor da área] m² ([valor da área escrito por extenso]), equivalente a [valor]% da gleba para equipamentos comunitários, tudo em conformidade com a planta aprovada pela Secretaria de Obras, Urbanismo, Transporte e Serviços Públicos desta Prefeitura, anexa ao supramencionado processo.

Art. 2º - O “[nome do empreendimento]” compreende:

- a) Área dos lotes [valor da área] m² ([valor da área escrito por extenso]);
- b) Área de vias [valor da área] m² ([valor da área escrito por extenso]);
- c) Áreas livres de uso público [valor da área] m² ([valor da área escrito por extenso]);
- d) Área para equipamentos urbanos e comunitários [valor da área] m² ([valor da área escrito por extenso]);
- e) Outras áreas [valor da área] m² ([valor da área escrito por extenso]);
- f) Número de lotes [valor] ([valor da área escrito por extenso]);
- g) Número de quadras [valor] ([valor da área escrito por extenso]);
- h) Área total loteada [valor da área] m² ([valor da área escrito por extenso]).

- i) Este Decreto entrará em vigor a partir da data de publicação, juntamente com o Termo de Compromisso, revogadas as disposições em contrário.

Cambira, [Data e ano]

Prefeita(o) Municipal de Cambira

ANEXO III - MODELO DE TERMO DE COMPROMISSO

TERMO DE COMPROMISSO

Pelo presente Termo de Compromisso, o proprietário (ou responsável) do loteamento/condomínio compromete-se perante a Prefeitura Municipal de Cambira a: [descrição das obras e infraestruturas a serem realizadas pelo proprietário/responsável].

[nome do proprietário ou responsável]

I- Partes:

1- De um lado, a Prefeitura Municipal de Cambira, representada por seu Prefeito Municipal [Nome do Prefeito], o Secretário Municipal [Nome do Secretário] e o Procurador Geral do Município [Nome do Procurador], e, do outro lado, [Nome do Proprietário ou Responsável], com sede (ou residente) à [Endereço Completo], doravante designado Loteador, proprietário (ou responsável) do loteamento aprovado pelo Decreto nº [Número do Decreto], datado de [Data da Aprovação do Decreto].

2- Fundamento Legal:

Este Termo de Compromisso fundamenta-se na Lei nº [Número da Lei], de [Data da Lei], que estabelece normas para o parcelamento do solo no Município.

3- Local e Data: Cambira, [dia/mês/ano].

II - Finalidade e Objeto:

1- Finalidade:

O presente Termo tem a finalidade de formalizar as exigências legais relativas à responsabilidade do Loteador em executar, sem ônus para a Prefeitura, as obras de infraestrutura no loteamento aprovado, bem como a prestação de garantia para a execução das referidas obras.

2- Objeto:

O objeto deste Termo é a execução das obras de infraestrutura no loteamento referenciado pelo processo nº [Número do Processo] e no projeto aprovado pelo Decreto nº [Número do Decreto], datado de [Data do Decreto].

III - Obrigações e Prazos:

1- Pelo presente Termo de Compromisso, o Loteador compromete-se a:

1.1 Executar, no prazo de 3 (três) anos e conforme cronograma aprovado, as seguintes obras: [Descrever as obras].

1.2 Facilitar a fiscalização permanente por parte da Prefeitura Municipal durante a execução das obras e serviços.

1.3 Incluir, nos compromissos e na escritura de compra e venda de lotes, a condição de que as construções somente poderão ser realizadas após a conclusão

total das obras de infraestrutura e a demarcação definitiva dos lotes do empreendimento.

1.4 Solicitar prorrogação do prazo para a conclusão dos serviços, se necessário, com ampla justificativa. A falta de aceitação da prorrogação pela Prefeitura implicará em multa de [Valor da Multa] por dia útil de atraso.

1.5 Transferir à Prefeitura Municipal de Cambira, mediante escritura pública, as áreas públicas contidas no loteamento, totalizando [Total de m²] m², correspondente a [Percentual da Gleba] da gleba, distribuídas da seguinte forma: a) [Área Reservada a Equipamentos Comunitários] m², equivalente a [Percentual] da gleba. b) [Área Livre de Uso Público] m², equivalente a [Percentual] da gleba. c) [Área das Ruas] m², equivalente a [Percentual] da gleba.

1.6 Prestar garantia para a execução das obras de infraestrutura, conforme as modalidades admitidas na Lei [Número da Lei], incluindo: a) Garantia hipotecária das quadras nº [Números das Quadras], totalizando [Número de Lotes] lotes, equivalente ao custo orçado das obras.

1.7 Requerer a entrega total ou parcial das vias, logradouros e áreas reservadas ao uso público, sem ônus para a Prefeitura, após vistoria que as declare de acordo.

2- A garantia prestada será liberada conforme o andamento das obras, nas seguintes proporções:

- a) 30% após a conclusão da abertura das vias e assentamento de meios-fios.
- b) 30% após a conclusão da instalação das redes de abastecimento de água e eletricidade.
- c) 40% após a conclusão dos demais serviços.

IV - Eficácia e Validade

1- Eficácia:

O presente Termo entra em vigor na data de sua assinatura, adquirindo eficácia e validade na data de expedição do alvará de licença pelo órgão competente da Prefeitura e será encerrado após o cumprimento total das obrigações aqui estabelecidas.

2- Rescisão:

São causas de rescisão deste Termo o não cumprimento de qualquer cláusula, implicando na cassação do alvará de licença para a execução das obras.

V - Foro e Encerramento

1- Foro:

Para questões decorrentes deste Termo, é competente o Foro da Fazenda Pública Municipal.

2- Encerramento:

Assim, por estarem de acordo, as partes assinam este Termo de Compromisso, na presença das duas testemunhas abaixo.

Cambira, [Data/mês/ano].

Prefeita(o) Municipal de Cambira

Secretário Municipal de Obras, Urbanismo, Transporte e Serviços Públicos

Procurador Geral do Município

Proprietário (ou Responsável)

Testemunha

Testemunha

ANEXO IV – TABELA DE MULTAS

TABELA DE MULTAS						
DESCRIÇÃO	UFM	PRAZO PARA REGULARIZAR APÓS NOTIFICADO	EM CASO DE REINCIDÊNCIA			
			1º Reincidência	2º Reincidência	3º Reincidência	Mais de 3 vezes
Multa por ligação clandestina de esgoto em rede de água pluvial	20,00	15 DIAS	20 UFM + 15%	20 UFM + 40%	20 UFM + 70%	20 UFM + 100%
Multa por desdobro irregular de terrenos (chacrinhas) por lote	20,00	30 DIAS	20 UFM + 15%	20 UFM + 40%	20 UFM + 70%	20 UFM + 100%
Multa por apresentar documentos falsos	60,00	IMEDIATO	60 UFM + 15%	60 UFM + 40%	60 UFM + 70%	60 UFM + 100%
Multa por passeio público em desconformidade ao disposto na lei de sistema viário (em desconformidade com o projeto aprovado)	10,00	15 DIAS	10 UFM + 15%	10 UFM + 40%	10 UFM + 70%	10 UFM + 100%
Multa por execução das instalações de águas pluviais em desconformidade aos parâmetros estabelecidos	20,00	15 DIAS	20 UFM + 15%	20 UFM + 40%	20 UFM + 70%	20 UFM + 100%
Multa por execução de condomínios ou loteamentos em desconformidade aos parâmetros estabelecidos	20,00	15 DIAS	20 UFM + 15%	20 UFM + 40%	20 UFM + 70%	20 UFM + 100%
Falsear medidas a fim de violar essa lei	60,00	IMEDIATO	60 UFM + 15%	60 UFM + 40%	60 UFM + 70%	60 UFM + 100%
Omitir nos projetos a existência de cursos de água, naturais ou artificiais, área alagadiças, nascentes etc.	60,00	5 DIAS	60 UFM + 15%	60 UFM + 40%	60 UFM + 70%	60 UFM + 100%
Dificultar ou impedir fiscalização	60,00	IMEDIATO	60 UFM + 15%	60 UFM + 40%	60 UFM + 70%	60 UFM + 100%

TAXAS GERAIS	
TIPO DE TAXA	UFM
Taxa de comercio ambulante	5,00
Taxa de alvará de evento	2,00
Taxa de serviços de limpeza de terrenos por m²	0,016
Taxa de serviços de caminhão pipa	3,00
Taxa para certidão diversas, exceto as que forem por m² (valido para segunda via também)	0,10
Taxa para alvará de demolição por m²	0,02
Taxa para habite-se por m²	0,01

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE CAMBIRA - PR

Taxa de certidão comprobatória para projeto topográfico	0,20
Taxa de imposto sobre serviço no município - ISS fixo (autônomo) - anual	4,00
Taxa de alvará de funcionamento para profissional autônomo - anual	0,50

TAXA PARA REGULARIZAÇÃO				
CÁLCULO DE TAXA DE ISS			CÁLCULO DE TAXA DE LICENÇA	
TIPO	PADRÕES	UFM	UFM	TAXA FIXA DA EMISSÃO DO DOCUMENTO
INDUSTRIAL				
Construção em Alvenaria	m ²	0,1040	0,0125	0,46
Construção em Pré-Moldado	m ²	0,0440	0,0101	0,46
Construção Mista	m ²	0,0740	0,0113	0,46
RESIDENCIAL				
Até 80	m ²	0,1160	0,015	0,46
De 81 a 150	m ²	0,1340	0,02	0,46
De 151 a 250	m ²	0,1720	0,025	0,46
Acima de 251	m ²	0,2080	0,03	0,46
Construção Mista	m ²	0,0880	0,018	0,46
COMERCIAL				
Construção em Alvenaria	M ²	0,1880	0,015	0,46
Construção em Pré Moldado	M ²	0,1460	0,013	0,46
Construção Mista	M ²	0,1660	0,014	0,46

TAXAS DE ALVARÁ PARA CONSTRUÇÃO NOVA				
CÁLCULO DE TAXA DE ISS			CÁLCULO DE TAXA DE LICENÇA	
TIPO	PADRÕES	UFM	UFM	TAXA FIXA DA EMISSÃO DO DOCUMENTO EM UFM
INDUSTRIAL				
Construção em Alvenaria	m ²	0,0520	0,0125	0,46
Construção em Pré-Moldado	m ²	0,0220	0,0101	0,46
Construção Mista	m ²	0,0370	0,0113	0,46
RESIDENCIAL				
Até 80	m ²	0,0580	0,015	0,46
De 81 a 150	m ²	0,0670	0,02	0,46
De 151 a 250	m ²	0,0860	0,025	0,46
Acima de 251	m ²	0,1040	0,03	0,46
Construção Mista	m ²	0,0440	0,018	0,46
COMERCIAL				
Construção em Alvenaria	m ²	0,0730	0,015	0,46
Construção em Pré Moldado	m ²	0,0520	0,013	0,46
Construção Mista	m ²	0,0625	0,014	0,46

Notas:

****Em caso do não atendimento da notificação dentro do prazo previsto aplica-se a multa.**

****Se necessário pedir mais prazo para atender a notificação mediante a justificativa**

****Para multas de terreno baldio e rua suja, aplica-se além da multa mais a taxa de serviço.**

****Após a multa aplicada e não sendo atendido o solicitado após 5 dias notifica-se por reincidência.**

****Para multas de dano ao patrimônio público aplicasse multa mais o valor para arrumar bem danificado (o valor será mediante a orçamento).**