



CÂMARA MUNICIPAL DE PORTO AMAZONAS

ESTADO DO PARANÁ

LEI N.º 1.150

14 de julho de 2021

Dispõe sobre o parcelamento do solo, o remembramento, o desmembramento e implantação de condomínios horizontais urbanos no Município de Porto Amazonas-PR e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE PORTO AMAZONAS

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou, e eu sanciono a seguinte lei:

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E DEFINIÇÕES

Art. 1.º Esta Lei, visando assegurar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, tem por finalidade disciplinar o parcelamento e o remembramento do solo para fins urbanos, sendo elaborada na observância das normas federais e estaduais relativas à matéria.

Art. 2.º Para fins desta lei, são adotadas as seguintes definições:

I - ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;

II - Áreas Públicas: são as áreas de terras a serem doadas, no ato do parcelamento do solo, ao Município para fins de arruamento, instalação de equipamentos urbanos, preservação permanente, áreas non aedificandi e equipamentos comunitários, tais como: em atividades culturais, cívicas, esportivas, de saúde, educação, administração, recreação, praças e jardins;

III - Áreas De Preservação Permanente: são espaços territoriais especialmente protegidos, cobertos ou não por vegetação, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas, a serem doadas ao Poder Executivo Municipal;

IV – Arruamento: considera-se como tal a abertura de qualquer via ou logradouro destinado à utilização pública para circulação de pedestres ou veículos;

V - Área "Non Aedificandi": é área de terra a ser doada ao Município, onde é vedada a edificação de qualquer natureza, exceto as obras especiais com autorização dos órgãos públicos competentes;

VI - Área Urbana: é a área de terra contida dentro do perímetro urbano, sendo este definido em Lei específica e complementar ao Plano Diretor Municipal.

VII - Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU): conselho que regular o exercício da profissão de Arquitetura.

VIII - CREA: Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia;

IX – Desmembramento: é o parcelamento do solo urbano efetuado pela subdivisão em lotes destinados a edificação, com o aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias ou logradouros públicos nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

X - Equipamentos Comunitários: são os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, esportes, recreação, administração e assistência social;

XI - Equipamentos Urbanos: são os equipamentos públicos de abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto sanitários, fornecimento domiciliar e público de energia elétrica, coleta e destinação de águas pluviais, arborização e pavimentação de vias urbanas;

XII – Gleba: área de terra que não foi ainda objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;

XIII – Lote: área de terra resultante de parcelamento do solo para fins urbanos;



CÂMARA MUNICIPAL DE PORTO AMAZONAS

ESTADO DO PARANÁ

XIV – Loteamento: é o parcelamento do solo urbano efetuado pela subdivisão de gleba em lotes destinados às atividades urbanas, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

XV - Loteamento Fechado: é o parcelamento do solo efetuado pela subdivisão de gleba em lotes destinados edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, com fechamento de seu perímetro e controle de acesso de não-moradores;

XVI - Perímetro Urbano: é a linha de contorno que define a área urbana;

XVII - Plano De Loteamento: é o conjunto de documentos e projetos que indicam a forma pela qual será realizado o parcelamento do solo por loteamento;

XVIII – Quadra: é a área de terras, subdividida em lotes, resultante do traçado do arruamento;

XIX - Referência de Nível: é a cota de altitude tomada como oficial pelo Município.

Parágrafo único. Consideram-se Áreas de Preservação Permanente as áreas situadas, na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, em Zonas de Preservação Permanente.

Art. 3.º Define-se o parcelamento de pequeno e grande porte conforme:

I- parcelamento de pequeno porte, até 10 (dez) unidades;

II - parcelamento de grande porte, acima de 10 (dez) unidades.

Art. 4.º Os projetos de arruamento, loteamentos e desmembramentos de terrenos, habitações e implantação de condomínios horizontais, no Município, dependerão sempre de licença prévia do Poder Executivo Municipal, obedecendo ao disposto nesta Lei e demais normas aplicáveis.

Art. 5.º As taxas de ocupação, os índices de aproveitamento e as exigências referentes a afastamentos, recuos e áreas livres internas ao lote destinado à edificação de um, dois ou mais pavimentos, estarão sujeitas às normas do Código de Obras e da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, em vigor.

§ 1.º A edificação de mais uma economia autônoma dentro de um mesmo lote não constitui desmembramento e este só será permitido se deste resultarem lotes com as dimensões e áreas mínimas previstas nesta lei.

§ 2.º Os loteamentos e os desmembramentos, só serão admitidos se deles resultarem lotes edificáveis, de acordo com a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, bem como das demais normas vigentes.

§ 3.º Não será permitido o método de fração ideal, a não ser nas edificações em condomínio.

Art. 6.º Considera-se parcelamento do solo para fins urbanos toda subdivisão de gleba ou lote em dois ou mais lotes destinados à edificação, sendo realizado através de loteamento ou desmembramento.

Art. 7.º Considera-se Remembramento a unificação de lotes urbanos com aproveitamento do sistema viário existente.

Art. 8.º O disposto na presente Lei aplica-se não só aos loteamentos, desmembramentos e remembramentos realizados para a venda, ou melhor aproveitamento de imóveis, como também os efetivados em inventários, por decisão amigável ou judicial, para a extinção de comunhão de bens ou a qualquer outro título.



CÂMARA MUNICIPAL DE PORTO AMAZONAS

ESTADO DO PARANÁ

Art. 9.º Poderão ser desmembradas áreas limítrofes com o perímetro urbano, mediante autorização especial do Órgão Competente do Poder Executivo Municipal, desde que:

I - do desmembramento resultem parcelas de acordo com o zoneamento urbano lindeiro, conforme Quadro 01, Anexo I;

II - tenham destinação conforme o zoneamento, lindeiro, estabelecido na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, admitida a utilização agrícola conforme disposto na Lei de Uso do Solo Municipal.

Art. 10. Em todo parcelamento do solo, todas as parcelas resultantes terão obrigatoriamente frente voltada para vias públicas, existentes ou projetadas.

Art. 11. Não caberá ao Poder Executivo Municipal qualquer responsabilidade pela diferença de medidas nos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar, em relação às medidas constantes dos projetos aprovados.

Art. 12. Embora satisfazendo as exigências da presente Lei, qualquer projeto de parcelamento pode ser recusado ou alterado, total ou parcialmente, pelo Poder Executivo Municipal, tendo em vista:

I - as diretrizes para o uso do solo, estabelecidas na lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo;

II - as diretrizes do desenvolvimento regional, estabelecidas em planos oficiais em vigor;

III - a defesa dos recursos naturais ou paisagísticos e do Patrimônio Natural do Município;

IV - evitar o excessivo número de lotes com o conseqüente aumento de investimentos subutilizados, em obras de infraestrutura e de custeio de serviços, conforme dispõe o Decreto-Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967.

Art. 13. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos quando o imóvel a ser parcelado localizar-se na Área Urbana do Município, assim definida em Lei.

Art. 14. As dimensões mínimas dos lotes, o uso e o aproveitamento dos mesmos serão reguladas pelo Anexo I, cujas normas deverão ser observadas em todo parcelamento e remembramento do solo.

§ 1.º No caso de estar a gleba a lotear contida em mais de uma zona definida na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano, aplica-se a cada parte da área as exigências consignadas deste artigo.

§ 2.º Os lotes situados nas esquinas terão a testada menor acrescida do valor consignado no Anexo I, integrante desta lei.

CAPÍTULO II - DO PARCELAMENTO DO SOLO POR LOTEAMENTO

SEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 15. O loteamento deverá atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:

I - na Área Urbana, ao longo das faixas de segurança das linhas de transmissão de energia e das faixas de domínio das rodovias, ferrovias e viadutos, será obrigatória a execução de uma via de, no mínimo, 15 (quinze metros) de largura;

II - o arruamento deverá observar as determinações da Lei Municipal do Sistema Viário, devendo articular-se com as vias adjacentes, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com o relevo do local.

III - os cursos d'água não poderão ser modificados ou canalizados sem o consentimento dos órgãos competentes de planejamento e de meio ambiente do Poder Executivo Municipal;



CÂMARA MUNICIPAL DE PORTO AMAZONAS

ESTADO DO PARANÁ

IV - todos os loteamentos deverão ser dotados, pelo loteador, no mínimo, de: marcação das quadras e lotes, guias e sarjetas, rede de galerias de águas pluviais e obras complementares necessárias à contenção da erosão, pavimentação de vias, rede de abastecimento de água, rede de fornecimento de energia elétrica, iluminação pública, arborização de vias e rede coletora de esgotos domiciliares;

V - as áreas de terras localizadas sob linha de transmissão de energia elétrica de alta voltagem serão computadas como Área de Arruamento.

Art. 16. Nos loteamentos, será destinada uma área, preferencialmente em parcela única, de reserva pública, contemplando a área do arruamento, preservação permanente e áreas institucionais, conforme os parâmetros do Art. 18.

Parágrafo único. A localização da área municipal de cada parcelamento será de escolha do Órgão Competente do Poder Executivo Municipal, que se manifestará a esse respeito no momento da expedição das diretrizes, ouvido o Conselho competente no caso da área municipal não ser disposta em parcela única.

Art. 17. Nos loteamentos para fins residenciais e comerciais, será destinada uma área de reserva pública, conforme os seguintes parâmetros:

- I - para loteamentos de pequeno porte, até 50 (cinquenta) unidades - 25% (vinte e cinco por cento) da área loteada;
- II - para loteamentos de médio porte, de 51 (cinquenta e uma) até 150 (cento e cinquenta) unidades - 30% (trinta por cento) da área loteada;
- III - para loteamentos de grande porte, acima 151 (cento e cinquenta e uma) unidades - 35% (trinta e cinco por cento) da área loteada.

Art. 18. Nos loteamentos para fins industriais, será destinada uma área de reserva pública não inferior a 5% (cinco por cento) da área bruta do parcelamento.

SEÇÃO II - DAS DIRETRIZES GERAIS PARA O LOTEAMENTO

Art. 19. Para efetuar a proposta de parcelamento do solo mediante loteamento, o proprietário do imóvel deverá solicitar ao órgão municipal de planejamento, sob o título de diretrizes gerais, as condições e exigências para o parcelamento do solo, apresentando para este fim, acompanhado de requerimento próprio, os seguintes elementos:

- I - Certidão de Matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis;
- II - Certidão Negativa da Fazenda Federal e Municipal, relativas ao imóvel;
- III - Certidão de Ônus Reais relativos ao imóvel;
- IV - Certidão Negativa de Ações Reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;
- V - sondagem e percolação de solo, apontando o nível do lençol freático;
- VI - cópia da planilha de cálculo analítico do levantamento topográfico do imóvel;
- VII - esquema preliminar do loteamento pretendido, indicando as vias de circulação, quadras, e áreas públicas;
- VIII - plantas do imóvel, na escala 1:1000 (um por mil), sendo uma cópia em mídia digital e duas cópias apresentadas em papel, sem rasuras ou emendas, e assinadas pelo proprietário do imóvel e pelo profissional responsável pelos serviços de levantamento topográfico. Essas plantas deverão conter, no mínimo, as seguintes informações:



CÂMARA MUNICIPAL DE PORTO AMAZONAS

ESTADO DO PARANÁ

- a) divisas do imóvel perfeitamente definidas e traçadas;
- b) localização dos cursos d'água, lagoas e represas, áreas sujeitas a inundações, bosques e árvores frondosas, pedreiras, linhas de transmissão de energia elétrica, dutos e construções existentes;
- c) curvas de nível de metro em metro;
- d) orientação magnética e verdadeira do norte; mês e ano do levantamento topográfico;
- e) referência de nível;
- f) arruamento vizinho a todo perímetro da gleba, com localização dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, bem como, suas respectivas distâncias ao imóvel que se pretende parcelar;
- g) o perímetro do terreno contendo, de forma detalhada, a poligonal levantada, seus respectivos ângulos, rumos ou azimutes e distâncias calculadas, bem como as informações de localização e as coordenadas de cada um dos vértices que deverão ser referenciados à Rede de Alta Precisão do Estado do Paraná, acompanhada de mapa em escala apropriada;
- h) pontos onde foram realizados os testes de percolação do solo, consoante normas do órgão competente do Poder Executivo municipal;
- i) localização dos hidrantes de combate a incêndio.

IX - outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente do Poder Executivo Municipal.

Parágrafo único. Sempre que necessário, o órgão competente do Poder Executivo Municipal poderá exigir a extensão do levantamento topográfico ao longo de uma ou mais divisas da gleba a ser loteada até o talvegue ou espigão mais próximo.

Art. 20. O órgão competente do Poder Executivo Municipal, em conformidade com os institutos legais federal, estadual e municipal existentes, expedirá as diretrizes gerais de loteamento, as quais fixarão:

I - se o imóvel é passível de ser parcelado ou arruado, em todo ou em partes;

II - as características gerais do loteamento em relação ao uso e ocupação do solo;

III - as vias de circulação existentes ou previstas que compõem o sistema viário da cidade e do município que devem ser respeitadas pelo loteamento pretendido;

IV - as Áreas Públicas a serem doadas ao município;

V - os coletores principais de águas pluviais e esgotos e a localização de hidrantes de combate a incêndio quando eles existirem ou estiverem previstos;

VI - áreas non aedificandi, se houver;

VII - o traçado e as respectivas dimensões do sistema viário que o projeto do loteamento deverá adotar;

VIII - as Áreas de Preservação Permanente de nascentes, córregos, rios, as faixas de proteção de linhas de transmissão de energia em alta tensão, as faixas de domínio de dutos, estradas rurais e rodovias;

IX - os equipamentos urbanos que deverão ser executadas pelo interessado e os respectivos prazos para execução.

Parágrafo único. O prazo máximo para o fornecimento das Diretrizes Gerais é de 60 (sessenta) dias, contados a partir da data do protocolo de entrega, pelo interessado, de todos os documentos exigidos.

Art. 21. As Diretrizes Gerais expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 1 (um) ano, a contar da data de sua expedição, após o que estarão automaticamente prescritas e o processo iniciado arquivado.

SEÇÃO III - DO PLANO DE LOTEAMENTO



CÂMARA MUNICIPAL DE PORTO AMAZONAS

ESTADO DO PARANÁ

Art. 22. Expedidas as diretrizes gerais, o proprietário do imóvel, caso deseje dar prosseguimento ao loteamento, deverá apresentar requerimento solicitando análise do plano de loteamento para a gleba, anexando para esse fim:

I - Projeto de Loteamento: apresentado através de desenhos na escala um por mil (1:1000), em duas vias de cópias em papel, 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:
 1. longitudinal: escala horizontal 1:1000 (um por mil);
 2. escala vertical 1:100 (um por cem);
 3. transversal: escala 1:100 (um por 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) indicação de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;
- h) orientação magnética e verdadeira do norte; 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, 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 do registro do loteamento com as respectivas áreas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais;
- m) quadro estatístico de áreas, em metros quadrados e percentuais, contendo, no mínimo, a área total do imóvel a ser loteado, área total do arruamento, área total dos lotes e quadras, área total das Áreas Públicas.

II - Projetos Complementares: apresentados em duas cópias impressas em papel, contendo, no mínimo, os seguintes elementos:

- a) projeto de pavimentação de vias;
- b) projeto de rede de escoamento das águas pluviais, com indicação do local de lançamento e projeto das obras de sustentação e prevenção dos efeitos deletérios;
- c) projeto de abastecimento de água potável;
- d) projeto de localização de hidrantes para combate a incêndios, contendo pelo menos um hidrante a cada um quilômetro de distância;
- e) projeto de abastecimento de energia elétrica e iluminação pública das vias;
- f) projeto de arborização de vias e logradouros públicos;
- g) projeto de coleta e tratamento de esgotos domiciliares, quando necessário;
- h) carta de Consulta Prévia de Viabilidade Técnica de Atendimento do loteamento, fornecida pelas concessionárias de energia elétrica e de abastecimento de água potável e coleta de esgotos domiciliares.



CÂMARA MUNICIPAL DE PORTO AMAZONAS

ESTADO DO PARANÁ

III - Memorial Descritivo do Loteamento: em duas vias impressas em papel, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

- a) descrição do loteamento contendo suas características;
- b) condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas futuras edificações;
- c) descrição dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos existentes e os que serão implantados no loteamento e adjacências;
- d) memorial descritivo de cada lote, via urbana projetada e Áreas Públicas que passarão ao domínio público, indicando a área total, as confrontações e os limites descritos em relação ao Norte verdadeiro.

IV - Cronograma Físico-Financeiro de Execução das Obras, com duração máxima de dois anos;

V - Modelo de Contrato de Compra e Venda, especificando, entre outras, as seguintes condições:

- a) os compromissos do loteador quanto à execução do plano de loteamento bem como os prazos previstos para sua execução;
- b) indicação da condição de que os lotes só poderão receber edificações após o Poder Executivo Municipal declarar aceite as obras de abastecimento de água, energia elétrica, iluminação pública e coleta de esgotos domiciliares;
- c) a possibilidade de suspensão, pelo adquirente, do pagamento das prestações uma vez não executadas as obras previstas no PLANO DE LOTEAMENTO;
- d) o uso e a ocupação do solo previstos para o lote, segundo a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Parágrafo único. Todos os projetos, memoriais de cálculo e especificações técnicas para realização do loteamento e complementares devem obedecer às normas da ABNT, do órgão competente do Poder Executivo Municipal, das Concessionárias de Serviços Públicos e outras competências que se fizerem necessárias, devendo estar assinado pelo proprietário e pelo responsável técnico, devendo este último indicar o número de seu registro profissional junto ao respectivo conselho classe.

SEÇÃO IV - DA APROVAÇÃO DO PLANO DE LOTEAMENTO

Art. 23. Recebidos todos os elementos do plano de loteamento, ouvidas as autoridades competentes, o órgão competente do Poder Executivo Municipal, no prazo de até 90 (noventa dias), procederá o exame das peças apresentadas, manifestando sua avaliação técnica.

§ 1.º Havendo incorreções nos projetos técnicos apresentados, o responsável técnico e o proprietário do loteamento serão notificados a promover as mudanças necessárias.

§ 2.º O prazo máximo para apresentação das correções é de 90 (noventa) dias, contados a partir da data da notificação, após o que, não atendido, o processo iniciado será arquivado.

Art. 24. Uma vez considerado em acordo com as normas dos órgãos competentes, o Poder Executivo Municipal publicará, em jornais com circulação local e regional, as condições em que o plano de loteamento pretende ser efetivado.

Art. 25. Decorridos quinze dias da publicação a que se refere o artigo anterior e estando o plano de loteamento em acordo com as exigências técnicas e legais, o proprietário do loteamento será notificado a apresentar 3 (três) cópias em papel e uma cópia em mídia digital do referido plano de loteamento e a anotação de responsabilidade técnica junto ao CREA dos profissionais responsáveis pelo Projeto de Loteamento e Projetos Complementares.



CÂMARA MUNICIPAL DE PORTO AMAZONAS

ESTADO DO PARANÁ

Art. 26. Uma vez cumpridas as exigências contidas nos artigos anteriores, será assinado, entre o proprietário e o Poder Executivo Municipal, um termo de compromisso onde o 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 de arborização, pavimentação de vias, abastecimento de água, coleta de esgotos, drenagem de águas pluviais, iluminação pública e abastecimento de energia elétrica realizadas;

II- garantir as condições necessárias para a fiscalização permanente, por parte do Poder Executivo Municipal, durante a execução das obras e serviços;

III - executar, no prazo máximo de dois anos, em acordo com o Cronograma Físico-financeiro, os projetos complementares;

IV - caucionar, como garantia de execução dos projetos complementares, imóveis cujos valores, a juízo do Poder Executivo Municipal, corresponda, à época da análise do processo a, pelo menos, uma vez e meia o custo dos serviços e obras a serem executadas;

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

VI- utilizar modelo de contrato de compra e venda, conforme exigência dessa Lei.

§ 1.º A avaliação dos imóveis caucionados será realizada por comissão de técnicos da prefeitura municipal.

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

Art. 27. Assinado o termo de compromisso, será aprovado o plano de loteamento, publicado o decreto de aprovação do plano de loteamento, expedido o respectivo alvará de execução de loteamento e publicado o Decreto de nomeação do responsável técnico do Poder Executivo Municipal para a fiscalização dos serviços e obras.

§ 1.º No decreto de aprovação constarão as condições em que o loteamento é autorizado, as obras e serviços a serem realizados, o prazo de execução, a indicação das áreas que passarão a integrar o domínio do Município no ato de registro do loteamento e o responsável técnico do Poder Executivo Municipal designado para a fiscalização dos serviços e obras.

§ 2.º O responsável técnico pela fiscalização das obras e serviços remeterá, mensalmente, ao órgão competente do Poder Executivo Municipal, um Relatório de Acompanhamento das Obras e Serviços indicando, no mínimo, a situação e a evolução das obras e serviços, os percentuais de obras e serviços concluídos em relação ao cronograma, a observância dos projetos técnicos, e a observância das normas de segurança.

Art. 28. Concluídas as obras e serviços e estando em perfeito estado de execução e funcionamento, o proprietário ou seu representante legal solicitará ao Poder Executivo Municipal a vistoria final do loteamento e a liberação da caução.

Parágrafo único. Mediante requerimento apresentado pelo proprietário, a liberação das áreas caucionadas poderá ocorrer de forma proporcional ao conjunto de obras e serviços realizados após elaboração de laudo de vistoria e emissão de parecer favorável.

Art. 29. Mediante elaboração de laudo de vistoria e emissão de parecer favorável, elaborados pelo responsável técnico pela fiscalização das obras e serviços, e atestado o pleno funcionamento das redes de serviço fornecidos pelos órgãos concessionários de serviços e órgãos públicos responsáveis pela



CÂMARA MUNICIPAL DE PORTO AMAZONAS

ESTADO DO PARANÁ

política de meio ambiente, o poder executivo municipal publicará o decreto de recebimento do loteamento, ocasionando a liberação de caução.

Art. 30. Com a aprovação junto ao Poder Público Municipal, é vedada qualquer modificação do Projeto de Loteamento, dos Projetos Complementares ou quaisquer outros documentos relacionados, como também é vedada a execução das obras e serviços em desconformidade aos projetos aprovados.

Parágrafo único. Sendo constatada a necessidade de promover modificações de qualquer natureza, deverá ser submetido as alterações para análise do órgão competente do Poder Executivo Municipal, qual caberá decidir pela aprovação, alteração ou rejeição das modificações solicitadas.

Art. 31. Findo o prazo estipulado no Cronograma Físico-financeiro para a realização das obras e serviços, caso as mesmas não tenham sido executadas, o Poder Executivo Municipal executará os serviços e obras, promovendo a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio e caução correspondente.

SEÇÃO V - DO LOTEAMENTO FECHADO

Art. 32. É permitido o parcelamento do solo na forma de Loteamento Fechado para imóveis cuja dimensão seja de 4.501m² (quatro mil quinhentos e um metros quadrados) a 90.000m² (noventa mil metros quadrados), reservado o atendimento aos parâmetros dispostos no Anexo I desta lei, bem como a execução de infraestrutura mínima prevista para loteamentos conforme Art. 56.

Art. 33. Nos loteamentos fechados, será destinada uma área mínima de reserva pública equivalente a, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da área total a ser parcelada, sendo vedado que as áreas destinadas à preservação permanente e equipamentos comunitários sejam inferiores a 15% (quinze por cento) da área total a ser parcelada.

Parágrafo único. As áreas de preservação permanente e áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários deverão localizar-se externamente à área fechada do loteamento e serem devidamente servidas por via pública.

Art. 34. O loteamento fechado deverá atender às disposições previstas na Lei do Sistema Viário, tanto no que tange o dimensionamento de vias internas e perimetrais, quanto no tocante à concordância ao sistema viário existente e consolidado, sendo vedado interromper o prolongamento de vias primárias, secundárias, marginais de rodovias e perimetrais de áreas de preservação permanente.

Art. 35. O loteamento fechado deverá possuir, no máximo, dois controles de acessos a não-moradores, voltados preferencialmente para vias secundárias.

Art. 36. Todo loteamento fechado deverá ser circundado por cerca, muro de alvenaria ou dispositivo construtivo semelhante, com altura máxima de 2,5 metros (dois metros e cinquenta centímetros).

Parágrafo único. Nos locais onde o fechamento do loteamento estiver diretamente voltado para via pública de uso coletivo, o muro ou cerca deverá estar recuado de 3 (três) metros do meio-fio da via pública.



CÂMARA MUNICIPAL DE PORTO AMAZONAS

ESTADO DO PARANÁ

Art. 37. As obras e serviços de reparos das Áreas Públicas situadas dentro do perímetro do loteamento fechado somente poderão ocorrer mediante prévia aprovação e fiscalização de um profissional habilitado indicado pelo Poder Executivo Municipal.

Art. 38. Para a implantação do loteamento, será necessário, quando não incluído dentro de área urbana consolidada, desde o encaminhamento do projeto e neste contido, a implantação de via perimetral, garantindo o fluxo da mobilidade urbana do local e em conformidade com a Lei do Sistema Viário.

Art. 39. Para a aprovação do loteamento fechado, deverá ser observado, pelo requerente, os mesmos procedimentos mencionados para aprovação de loteamento no Capítulo II, em especial os contidos na seção II, III e IV.

SEÇÃO VI - DOS PROJETOS DE CONDOMÍNIOS FECHADOS ACIMA DE DEZ UNIDADES

Art. 39-A. É permitida a execução de Condomínio Fechado em áreas iguais ou inferiores a 4.500m² (quatro mil e quinhentos metros quadrados), excluídas as áreas de preservação permanente, quando houver.

Parágrafo único. Nos imóveis destinados pelo Poder Público para implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social é permitida a execução de condomínio fechado em áreas iguais ou inferiores a 17.000 m² (dezessete mil metros).

Parágrafo único inserido pela Lei nº 1.258, de 1º de dezembro de 2023.

Art. 40. Será admitido o parcelamento de glebas ou partes destas, em unidades isoladas entre si, sob forma de Condomínio Fechado, podendo ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá cada unidade, propriedade autônoma, sujeita às limitações desta Lei e demais Leis Municipais referidas à questão.

Art. 41. O condomínio horizontal deverá estar adequado ao traçado do sistema viário básico, às diretrizes urbanísticas e de preservação ambiental determinadas pelo Município, à Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano, às demais disposições relativas ao parcelamento do solo e aos parâmetros estabelecidos por regulamento específico, de modo a garantir a integração com a estrutura urbana existente.

Art. 42. Todos os condomínios horizontais deverão satisfazer as seguintes exigências:

I - é vedada a interrupção de via pública existente ou seu prolongamento, conforme Lei do Sistema Viário;

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

III - previsão de áreas para o estacionamento de veículos;

IV - é vedado o prejuízo ao acesso público às margens dos rios e canais, bem como cercá-las para o uso privativo, conforme estabelecidos na legislação federal.

V - obras de urbanização interna contemplando, no mínimo:

a) meio-fio e revestimento primário das vias internas;

b) rede de abastecimento de água interna;

c) redes de distribuição de energia e de iluminação pública;

d) sistema de galerias de água pluviais;



CÂMARA MUNICIPAL DE PORTO AMAZONAS

ESTADO DO PARANÁ

e) sistema de tratamento de esgotos e águas servidas;

Parágrafo único. Os condôminos fechados não poderão conflitar com o interesse de proteção dos aspectos paisagísticos, culturais e arquitetônicos existentes, devidamente fundamentados.

Art. 43. É vedada a execução de condomínio horizontal fechado em áreas onde haja conflito de interesse quanto à proteção de aspectos naturais, paisagísticos, culturais e arquitetônicos existentes, devidamente fundamentados.

Art. 44. A reserva de área pública se limitará à área de arruamentos dos corredores de acesso integrantes do condomínio fechado horizontal.

Art. 45. As frações ideais de terrenos de condomínios horizontais, menores que 10 unidades, aprovados pela Municipalidade, são consideradas indivisíveis, e deverão seguir os mínimos de área privativa estabelecidas no Código de Obras, sendo os demais, atendendo os parâmetros do art. 49.

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

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

§ 3.º Cada unidade será tratada como objeto de propriedade exclusiva, assinada por designação especial numérica ou alfabética, para efeito de identificação e discriminação que sobre o qual se erguerá obrigatoriamente edificação correspondente.

§ 4.º A cada unidade autônoma caberá como parte integrante, inseparável e indivisível, uma fração ideal de terreno e partes comuns, proporcionais à área da unidade do terreno, expressa sob a forma de decimais ou ordinárias.

§ 5.º A individualização se procederá, também, com a descrição em planta das medidas de divisas do terreno, com amarração às referências de nível oficiais existentes, com, pelo menos, uma divisa para o terreno comum, recebendo a denominação de "testada".

§ 6.º Os direitos ao uso das instalações comuns do condomínio também serão tratados como objeto de propriedade exclusiva, com ressalva das restrições que ao mesmo sejam impostas por instrumentos contratuais adequados, sendo vinculado à unidade habitacional, assim como à fração ideal correspondente.

§ 7.º As instalações comuns do condomínio, que trata o parágrafo anterior deste Artigo, poderão ser de guarda de veículos, de serviços, de lazer, esportivos e culturais.

Art. 46. É vedado o desmembramento futuro de parte ou do todo do condomínio.

Art. 47. Os limites, objeto deste capítulo, serão definidos por muros, cercas, grades, cercas vivas e/ou edificações, estabelecendo-se os locais de acesso, de acordo com as diretrizes estipuladas por Órgão competente Municipal, e cumpridas às exigências quanto às dimensões das vias de acesso ao logradouro público.

Art. 48. É atribuição exclusiva dos condôminos, a execução e manutenção da infraestrutura mínima exigida, bem como dos equipamentos, arborização e poda, nas praças, bosques e vias internas do condomínio.



CÂMARA MUNICIPAL DE PORTO AMAZONAS

ESTADO DO PARANÁ

Art. 49. Todo condomínio horizontal fechado a ser implantado, deverá seguir a área mínima de terreno por unidade autônoma, sendo equivalente aos respectivos valores de cada zoneamento:

I - Residencial R1 – R1 – 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) de área de terreno por unidade autônoma;

II - Residencial R2 – R2 – 150m² (cento e cinquenta metros quadrados) de área de terreno por unidade autônoma;

III - ZEIS – 100m² (cem metros quadrados) de área de terreno por unidade autônoma.

Parágrafo único. Critérios não aplicados em caso de implantação de condomínios verticais.

Art. 50. Os limites externos do condomínio poderão ser vedados por muros, conforme estabelecidos no código de obras.

Art. 51. Entre dois ou mais condomínios horizontais vizinhos, o Poder Executivo Municipal poderá exigir a abertura de uma via de circulação, tendo em vista as necessidades do sistema viário Municipal.

CAPÍTULO III - DO PARCELAMENTO DO SOLO POR DESMEMBRAMENTO

Art. 52. O desmembramento só poderá ser aprovado quando:

I - as glebas desmembradas ou os lotes desmembrados tiverem as dimensões mínimas para a respectiva zona, conforme estabelecidos no Quadro 1, Anexo I;

II - a parte remanescente da gleba ou lote, ainda que edificado, compreender uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões e áreas mínimas previstas, no Quadro 1, Anexo I.

Parágrafo único. Excetuam-se as glebas ou os lotes com dimensões e áreas inferiores ao previsto nesse artigo quando as partes resultantes sejam, em ato contínuo, objeto de remembramento ao lote vizinho.

Art. 53. O parcelamento do solo deverá ser solicitado pelo proprietário do imóvel ao Poder Executivo Municipal mediante apresentação de requerimento, ao qual deverá constar em anexo:

I - título de propriedade do imóvel, sem cláusula restritiva quanto a sua alienabilidade, comprovada através de Certidão do Registro de Imóveis atualizada;

II - certidão negativa atualizada da Fazenda Municipal ou Federal referente ao Imóvel;

III - quatro cópias do PROJETO DE DESMEMBRAMENTO apresentadas em papel e uma cópia em meio digital, na escala indicada pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, assinadas pelo proprietário e pelo profissional responsável pelo projeto, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

a) as divisas do imóvel perfeitamente definidas e traçadas;

b) localização de cursos d'água, lagoas e represas, áreas sujeitas à inundações, bosques, construções existentes;

c) orientação do norte verdadeiro e magnético, dia, mês e ano do levantamento topográfico realizado;

d) arruamento vizinho a todo imóvel, com suas respectivas distâncias;

e) planta de situação ANTERIOR e POSTERIOR ao parcelamento do solo que pretende efetuar, contendo as identificações dos lotes, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência, ângulo central, rumos e outras indicações necessárias para análise do Projeto;

f) quadro estatístico de áreas;



CÂMARA MUNICIPAL DE PORTO AMAZONAS

ESTADO DO PARANÁ

g) outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente do Poder Executivo Municipal;

IV - comprovante de Responsabilidade Técnica devidamente emitido por profissional habilitado junto ao CREA ou CAU;

V - memoriais descritivos de cada lote.

Art. 54. Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as mesmas disposições e exigências desta lei para o loteamento, em especial quanto a doação de áreas para o Município, necessárias para a preservação permanente, a continuidade ou alargamento de vias e ou para a implantação de equipamentos urbanos ou comunitários.

CAPÍTULO IV - DO REMEMBRAMENTO

Art. 55. Nos casos de remembramento, o proprietário do imóvel deverá requerer a aprovação do respectivo projeto de remembramento, devendo para tal fim anexar, em seu requerimento, os seguintes documentos:

I - título de propriedade dos imóveis atualizado, sem cláusula restritiva quanto a sua alienabilidade, comprovada através de certidões do registro de imóveis;

II - certidão negativa atualizada da fazenda municipal referente aos imóveis;

III - quatro cópias do projeto de remembramento apresentadas em papel e uma cópia em meio digital, sem rasuras, na escala indicada pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, assinadas pelo proprietário e pelo profissional responsável pelo projeto, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

a) as divisas dos imóveis perfeitamente definidas e traçadas;

b) localização de cursos d'água, lagoas e represas, áreas sujeitas à inundações, bosques, construções existentes;

c) orientação do norte verdadeiro e magnético, dia, mês e ano do levantamento topográfico realizado;

d) arruamento vizinho a todo imóvel, com suas respectivas distâncias;

e) planta de situação anterior e posterior ao remembramento que pretende efetuar, contendo as identificações do(s) lote(s), dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência, ângulo central, rumos e outras indicações necessárias para análise do Projeto;

f) quadro estatístico de áreas;

g) outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente do Poder Executivo Municipal.

VI - comprovante de Responsabilidade Técnica devidamente emitido por profissional habilitado junto ao CREA ou CAU;

IV - memoriais descritivos do(s) lote(s).

CAPÍTULO V - DAS OBRIGATORIEDADES DA INFRAESTRUTURA

Art. 56. Todo loteamento ou parcelamento, exceto desmembramentos e remembramentos, obrigam-se a implantar, no mínimo, a infraestrutura denominada básica, composta por:

I - demarcação das quadras, através de marcos de concreto de 10x10x30cm (dez, por dez, por trinta centímetros), cravados em cada vértice;



CÂMARA MUNICIPAL DE PORTO AMAZONAS

ESTADO DO PARANÁ

- II - demarcação dos lotes, através de marcos de madeira de lei de 5x5x20cm (cinco por cinco por vinte centímetros), cravados em cada vértice;
- III - abertura das vias públicas, com a caixa de via definida na Lei do Sistema Viário;
- IV - implantação de meios fios conforme Lei do Sistema Viário;
- V - pavimentação, com as características de estrutura e revestimento definidas na Lei do Sistema Viário, onde houver ruas de categoria Arterial, Coletora e Local;
- VI - sistema de iluminação pública em todas as vias públicas, respeitadas as exigências da Lei do Sistema Viário, das normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas e da concessionária pública;
- VII - arborização de todas vias públicas, com as características definidas nos Arts. 12, 13 e 14 da Lei do Sistema Viário, utilizando-se das definições estabelecidas no Plano de Arborização Municipal;
- VIII - sistema de fornecimento de energia elétrica a todos os lotes, segundo as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas e da concessionária pública;
- IX - sistema de fornecimento de água potável, ligada à rede pública, segundo as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas e da concessionária pública;
- X - sistema de esgotamento sanitário doméstico, através de rede de coleta interligada à rede pública existente;
- XI - sistema de drenagem pluvial através de galerias completas nas vias de categoria Arterial, Coletora e Local, com possibilidade de sistema superficial nas ruas de categoria local;
- XII - cercamento, com mourões de madeira tratada de 1,50m de altura e seis fios de arame galvanizado liso, das áreas de preservação e da(s) área(s) municipal(ais).

Parágrafo único. Os parcelamentos de pequeno porte, somente serão admitidos em locais já previamente dotados da infraestrutura descrita no caput do presente artigo, permitindo-se à parte interessada a implantação, às suas expensas, dos itens necessários para completá-la.

Art. 57. A infraestrutura de que tratam os Art. 56 da presente Lei deverá estar implantada em prazo máximo de dois anos, prorrogáveis por mais dois anos, contados da data de emissão do decreto de aprovação do parcelamento, seguindo o cronograma físico-financeiro, acompanhado de orçamento discriminado, a ser apresentados pela parte interessada e submetido à verificação de quantidades e de preços pelo setor de técnico municipal.

§ 1.º O cronograma será elaborado de tal modo que no décimo segundo mês após a aprovação do parcelamento pelo menos 33,3% (trinta e três inteiros e três décimos percentuais) do custo total da infraestrutura já tenha sido despendido.

§ 2.º O órgão competente do Poder Executivo Municipal utilizará para a verificação de preços, os valores unitários consignados em tabelas oficiais do SINAPI.

CAPÍTULO VI - DOS PARÂMETROS DOS LOTES E QUADRAS

Art. 58. Nas diferentes zonas urbanas os lotes e quadras obedecerão aos parâmetros estabelecidos na Lei de Zoneamento e Uso e Ocupação do Solo.

Art. 59. Será permitida a construção ou edificação em lotes em desconformidade com os parâmetros estabelecidos nesta lei, desde que constituídos anteriormente à edição desta Lei, devendo ser respeitados os índices de aproveitamento e gabaritos estabelecidos para os lotes mínimos da respectiva zona.



CÂMARA MUNICIPAL DE PORTO AMAZONAS

ESTADO DO PARANÁ

CAPÍTULO VII - DAS DISPOSIÇÕES PENAIS

Art. 60. 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 ou efetuar loteamento, desmembramento do solo para fins urbanos em desacordo com as disposições desta Lei, ou ainda, das normas de âmbito federal e estadual pertinentes;

§ 1.º A multa a que se refere este artigo será arbitrada pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, de acordo com a gravidade da infração, e seu valor corresponderá ao intervalo entre 100 (cem) e 1000 (mil) vezes a Unidade Fiscal do Município.

§ 2º O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais cominações legais, nem sana a infração, ficando o infrator na obrigação de cumprimento da Lei pertinente.

Art. 61. São passíveis de punição, a bem do serviço público, conforme legislação específica em vigor, os servidores do Poder Executivo Municipal que, direta ou indiretamente, fraudando o espírito da presente Lei, concedam ou contribuam para sejam concedidas licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

CAPÍTULO VIII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 62. Para os Condomínios Fechados e Loteamentos Fechados, estando a área a ser parcelada dentro de área urbana já consolidada e com o sistema viário definido, sem a possibilidade de execução de via perimetral, abre-se a exceção e este requisito não será exigido.

Art. 63. 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 equipamentos urbanos exigidos por esta Lei.

Art. 64. Os conjuntos habitacionais promovidos pela iniciativa privada ou pública, estão sujeitos à aplicação integral desta Lei.

Art. 65. Não será concedido o alvará para edificação, reforma 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. 66. A aprovação de projeto de loteamento, desmembramento ou remembramento não implica em nenhuma responsabilidade, por parte do Poder Executivo Municipal, quanto a eventuais divergências referentes às dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação a área loteada, desmembrada, desdobrada ou remembrada.

Art. 67. O prazo máximo para a aprovação ou rejeição do projeto de desmembramento ou remembramento será de 30 (trinta dias) após o proprietário ter cumprido todas as exigências do órgão competente do poder executivo municipal.



CÂMARA MUNICIPAL DE PORTO AMAZONAS

ESTADO DO PARANÁ

Art. 68. A partir da publicação do decreto de recebimento do loteamento e/ou do desmembramento e da aprovação dos projetos de remembramento será lançado, sobre os imóveis resultantes, o correspondente imposto predial e territorial urbano.

Art. 69. Os casos omissos e as dúvidas de interpretação decorrentes da aplicação desta Lei, serão apreciados pelo Conselho do Plano Diretor Municipal 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. 70. Ao comprador ou compromissário comprador dos lotes advindos do parcelamento, é assegurado o direito de requerer alvará de construção, respeitados os requisitos da Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo e do Código de Obras, a partir do momento de registro imobiliário do parcelamento, sendo, entretanto, vedada a emissão de “habite-se” enquanto não estiver concluída a infraestrutura básica na via para a qual sua parcela tenha testada.

Art. 71. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 72. Revoga-se a Lei n.º 857, 26 de agosto de 2009.

Paço Municipal “Teorlino Soldi”, em 14 de julho de 2021.

Elias Jocid Gomes da Costa
PREFEITO MUNICIPAL



CÂMARA MUNICIPAL DE PORTO AMAZONAS
ESTADO DO PARANÁ

ANEXO I

**Quadro 01 - Zoneamento da ocupação do solo urbano no Município de Porto Amazonas
Construtivo/Parcelamento**

Zonas	Sigla	Dimensões mínimas do lote	
		área (m ²)	Testada (m)
Zona preserv. Ambiental	ZP	360	12
Residencial R1	ZR1	260	10(a)
Residencial R2	ZR2	300	12 (a)
Zona Comercial	ZC	240	10 (a)
Zona de Serviços	ZS	420	14 (a)
ZEIS	ZEIS	180	10 (a)

a) Incluir 2m (testada) lotes esquina.

Às áreas de proteção patrimonial não poderão ser modificadas, devendo ser mantido suas construções originais.

Em caso de regularização fundiária (consolidada) nos polígonos de irregularidade e ZEIS, Comprovadamente de interesse público e por este aprovado, as dimensões mínimas poderão obedecer a lei federal de Parcelamento.