



## **LEI COMPLEMENTAR N. 889.**

**Autor: Poder Executivo.**

**Substitui a Lei Complementar n. 334/99, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo no Município de Maringá.**

**A CÂMARA MUNICIPAL DE MARINGÁ, ESTADO DO PARANÁ, aprovou e eu, PREFEITO MUNICIPAL, sanciono a seguinte**

### **LEI COMPLEMENTAR:**

#### **CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

##### **Seção I Dos Objetivos**

**Art. 1.º** Esta Lei regula o parcelamento do solo no Município de Maringá, obedecidas as demais normas federais e estaduais relativas à matéria, especialmente a Lei Federal n. 6.766/79, alterada pela Lei Federal n. 9.785/99, e o Decreto-Lei n. 58/37, bem como a Lei Complementar n. 632/2006, que instituiu o Plano Diretor de Maringá.

**§ 1.º** Considera-se Zona Urbana, para fins de aplicação desta Lei, aquela delimitada pela Lei dos Perímetros das Zonas Urbanas do Município.

**§ 2.º** Considera-se Zona Rural, para fins desta Lei, aquela pertencente ao Município de Maringá, localizada fora dos limites definidos pela Lei dos Perímetros das Zonas Urbanas do Município.

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

**§ 4.º** O parcelamento da Zona Rural será permitido nos seguintes casos:



I – para fins rurais;

II – para os usos e condições previstos na Lei Complementar n. 632/2006 e alterações e na Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município;

III – para loteamentos fechados com controle de acesso para fins urbanos, conforme disposições desta Lei e da Lei Complementar n. 632/2006 e suas alterações.

**Art. 2.º** Esta Lei tem por objetivos:

I - orientar e disciplinar o projeto e a execução de qualquer serviço ou obra de parcelamento do solo no Município;

II - prevenir assentamento urbano em área imprópria para esse fim;

III - evitar a comercialização de lotes inadequados às atividades urbanas;

IV - assegurar a observância de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade no processo de parcelamento do solo para fins urbanos;

V - ordenar a estrutura fundiária da Zona Rural.

**Art. 3.º** A execução de qualquer loteamento, arruamento, desmembramento ou remembramento no Município dependerá de prévia licença do Município, devendo ser ouvidas, quando for o caso, as autoridades mencionadas no Capítulo V da Lei n. 6.766/79.

**§ 1.º** As disposições da presente Lei aplicam-se também aos loteamentos, arruamentos, desmembramentos, desdobros e remembramentos efetuados em virtude de divisão amigável ou judicial, para a extinção de comunhão ou qualquer outro fim.

**§ 2.º** O Poder Executivo poderá negar licença para parcelar em áreas específicas ou suspender por tempo determinado a aprovação de parcelamento do solo no Município.

**§ 3.º** Esta Lei complementa, sem alterar ou substituir, as exigências urbanísticas estabelecidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo e na Lei do Sistema Viário Básico do Município.

## Seção II Das Definições

**Art. 4.º** Para efeito de aplicação da presente Lei, são adotadas as seguintes



definições:

**alinhamento predial:** linha divisória entre o lote e o logradouro público;

**alvará:** documento expedido pela Administração Municipal concedendo licença para o funcionamento de atividades ou a execução de serviços e obras;

**área de interesse público:** área destinada a habitação de interesse social ou a fins culturais, esportivos, administrativos ou institucionais, entre outros;

**área total:** área abrangida pelo loteamento aberto, loteamento fechado ou desmembramento, de acordo com os limites definidos em seu registro imobiliário;

**área líquida:** área resultante da diferença entre a área total do loteamento ou desmembramento e a soma das áreas de logradouros públicos, equipamentos comunitários e urbanos, espaços livres de uso público, interesse público, fundo de vale e demais áreas a serem incorporadas ao patrimônio público;

**arruamento:** logradouro ou conjunto de logradouros públicos destinados à circulação viária e acesso aos lotes urbanos;

**desdobro:** subdivisão de um lote em dois;

**desmembramento ou subdivisão:** subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

**equipamento comunitário:** equipamento público destinado à educação, cultura, lazer, saúde, segurança e similares;

**equipamento urbano:** sistemas de abastecimento de água, coleta e tratamento de esgotos, drenagem de águas pluviais, distribuição de energia elétrica, iluminação pública e telefonia;

**espaço livre de uso público:** praça, área do loteamento reservada ao uso comum e/ou especial do povo, para recreação, lazer e atividades ao ar livre;

**fundo do lote:** divisa oposta à testada, sendo, nos lotes de esquina, a divisa oposta à testada menor ou, em caso de testadas iguais, a divisa oposta à testada da via de maior hierarquia;

**fundo de vale:** área não edificável localizada entre um curso d'água e uma via paisagística;



**gleba:** área de terra, com localização e delimitação definidas, não resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;

**habitação de interesse social:** moradia produzida através de programa governamental, destinada a famílias com renda mensal conjunta de até 6 (seis) salários mínimos, tendo prioridade de atendimento famílias com renda mensal conjunta de até 3 (três) salários mínimos;

**largura média do lote:** distância entre as divisas laterais do lote, ou entre a maior testada e o lado oposto ou entre duas testadas opostas, medida ortogonalmente no ponto médio da profundidade do lote;

**logradouro público:** área de terra de propriedade pública e de uso comum e/ou especial do povo destinada às vias de circulação e espaços livres;

**lote ou data:** terreno com acesso a logradouro público servido de infraestrutura, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos em lei municipal para a zona a que pertence;

**loteamento:** subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias já existentes;

~~**loteamento fechado:** modelo de parcelamento do solo formando área fechada, com acesso controlado, em que os logradouros públicos e as áreas de uso comum e de fundo de vale são doados ao Município, e sobre os quais este concede o direito real de uso para a associação dos respectivos moradores; (Texto original da LC 889/2011)~~

**loteamento fechado:** modelo de parcelamento do solo formando área fechada, com acesso controlado, em que os logradouros públicos e as áreas de fundo de vales são doados ao Município, e sobre os quais este concede o direito real de uso para a associação dos respectivos moradores; (alterado pela LC 1006/2014)

**maciço florestal:** grupamento, em determinada área, de indivíduos arbóreos, naturais ou não, associados entre si e com as demais espécies vegetais existentes no espaço circundante;

**parcelamento do solo:** subdivisão de gleba sob a forma de loteamento aberto, loteamento fechado, desmembramento, desdobro ou remembramento;

**passeio ou calçada:** parte do logradouro ou via de circulação destinada ao tráfego de pedestres;



**pista de rolamento:** parte da via de circulação destinada ao tráfego de veículos;

**quadra:** terreno circundado por vias de circulação, resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;

**remembramento ou unificação:** junção de dois ou mais lotes para formarem um único lote;

**reserva legal:** área localizada no interior da propriedade ou posse rural, excetuada a de Preservação Permanente, necessária ao uso sustentável dos recursos naturais, à conservação e reabilitação dos processos ecológicos, à conservação da biodiversidade e ao abrigo e proteção da fauna e flora naturais;

**servidão de passagem:** direito que assiste o proprietário de imóvel dominante de trafegar pelo imóvel serviente, quando não houver caminho alternativo para acesso do primeiro ao logradouro público;

**via de circulação:** avenidas, ruas, alamedas, travessas, estradas e caminhos de uso público;

**via paisagística:** via que se desenvolve acompanhando os cursos d'água, a uma distância mínima de 60,00m (sessenta metros) de suas margens e nascentes, e que delimita as áreas de fundo de vale;

**Zona de Urbanização Específica:** representada por loteamentos para fins urbanos objeto de regularização fundiária e por loteamentos fechados na Zona Rural.

## CAPÍTULO II DAS NORMAS TÉCNICAS

### Seção I Dos Parcelamentos para Fins Urbanos

**Art. 5.º** Nenhum parcelamento do solo para fins urbanos será permitido em:

I - terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

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

III - terrenos com declividade igual ou superior a 15,0% (quinze por cento);



IV - terrenos cujas condições geológicas contra-indiquem a edificação;

V - áreas de preservação ecológica, ou naquelas onde a poluição impeça condições suportáveis de habitabilidade, até a sua correção;

VI - terrenos situados nas Zonas de Proteção Ambiental definidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município.

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

**Art. 6.º** A maior dimensão da quadra não poderá ser superior a 250,00m (duzentos e cinquenta metros) e sua área não poderá exceder 30.000,00m<sup>2</sup> (trinta mil metros quadrados).

**§ 1.º** A critério do Poder Público Municipal, ouvido o Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial - CMPGT, poderão ser admitidas nas zonas industriais quadras com dimensões e áreas maiores do que aquelas definidas no *caput*.

**§ 2.º** A restrição estabelecida no *caput* não se aplica às faixas de lotes localizadas do lado externo das divisas de loteamentos fechados na Zona Urbana e na Zona Rural, as quais, todavia, deverão ser interrompidas no prolongamento das diretrizes viárias previstas na Lei do Sistema Viário Básico que tiverem continuidade no arruamento interno do loteamento.

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

**§ 1.º** O lote-padrão residencial e comercial no Município de Maringá é aquele definido pelas seguintes dimensões e áreas:

a) quando situado em meio de quadra: testada e largura média mínimas de 12,00m (doze metros) e área mínima de 400,00m<sup>2</sup> (quatrocentos metros quadrados);

b) quando situado em esquina: testada e largura média mínimas de 15,00m (quinze metros) e área mínima de 475,00m<sup>2</sup> (quatrocentos e setenta e cinco metros quadrados).

**§ 2.º** O lote-padrão industrial no Município de Maringá é aquele definido pelas seguintes dimensões e áreas:



a) quando situado em meio de quadra: testada e largura média mínimas de 20,00m (vinte metros) e área mínima de 1.000,00m<sup>2</sup> (mil metros quadrados);

b) quando situado em esquina: testada e largura média mínimas de 30,00m (trinta metros) e área mínima de 1.500,00m<sup>2</sup> (mil e quinhentos metros quadrados).

**§ 3.º** O lote-padrão nos novos parcelamentos em Zona Especial de Interesse Social – ZEIS – deverão possuir as seguintes dimensões e áreas:

a) quando situados em meio de quadra: testada e largura média mínimas de 10,00m (dez metros) e área mínima de 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados);

b) quando situados em esquina: testada e largura média mínimas de 13,00m (treze metros) e área mínima de 260,00m<sup>2</sup> (duzentos e sessenta metros quadrados).

**§ 4.º** O lote-padrão residencial em loteamento fechado na Zona Urbana no Município de Maringá é aquele definido pelas seguintes dimensões e áreas, vedada a alternativa do § 6.º deste artigo:

a) quando situado em meio de quadra: testada e largura média mínimas de 16,00m (dezesseis metros) e área mínima de 400,00m<sup>2</sup> (quatrocentos metros quadrados);

b) quando situado em esquina: testada e largura média mínimas de 19,00m (dezenove metros) e área mínima de 475,00m<sup>2</sup> (quatrocentos e setenta e cinco metros quadrados).

**§ 5.º** Os lotes resultantes de loteamento fechado na Zona Rural dividem-se em 2 (duas) classes, no que respeita às suas dimensões e áreas mínimas, conforme segue:

I - Classe I: área entre 450,00m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta metros quadrados) e 600,00m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados): testadas de 15,00m (quinze metros) quando em meio de quadra e de 20,00m (vinte metros) quando em esquina;

II - Classe II: área maior que 600,00m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados): testadas de 20,00m (vinte metros) quando em meio de quadra e de 25,00m (vinte e cinco metros) quando em esquina.

**§ 6.º** Excepcionalmente, poderão ser admitidos em loteamentos abertos nas zonas urbanas do Município lotes com área inferior à do lote-padrão residencial referido no § 1.º do *caput*, até os mínimos de 300,00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados), quando em meio de quadra, e de 360,00m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados), quando em esquina, desde que o parcelador doe para o Fundo Municipal de Habitação – FMH – 3% (três por cento) da área líquida dos lotes nessa condição previstos no empreendimento, de acordo



com o estabelecido no § 1.º do artigo 99 da Lei Complementar n. 632/2006.

**§ 7.º** Quando a área referida no § 6.º deste artigo for inferior a 400,00m<sup>2</sup> (quatrocentos metros quadrados), a doação ao FMH será feita em moeda corrente, sendo o valor correspondente fixado de acordo com os parâmetros da Planta Genérica de Valores Imobiliários do Município de Maringá adotados para cálculo do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI.

**§ 8.º** Somente será permitida a ocupação bifamiliar com duas residências de frente para o logradouro, geminadas ou não, em lote com as seguintes dimensões e áreas:

a) quando situado em meio de quadra: testada e largura média mínimas de 16,00m (dezesesseis metros) e área mínima de 400,00m<sup>2</sup> (quatrocentos metros quadrados);

b) quando situado em esquina: testada e largura média mínimas de 19,00m (dezenove metros) e área mínima de 475,00m<sup>2</sup> (quatrocentos e setenta e cinco metros quadrados).

**§ 9.º** No caso de 2 (duas) residências no mesmo lote com frente para o logradouro, geminadas ou não, a fração do lote na qual será edificada cada residência obedecerá às seguintes condições:

a) em lote pertencente a parcelamento do solo protocolado junto à Municipalidade até 31 de dezembro de 2009:

a.1) fração situada em meio de quadra: testada e largura média mínimas de 6,00m (seis metros) e área mínima de 150,00m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados);

a.2) fração situada em esquina: testada e largura média mínimas de 9,00m (nove metros) e área mínima de 210,00m<sup>2</sup> (duzentos e dez metros quadrados);

b) em lote pertencente a parcelamento do solo protocolado junto à Municipalidade depois de 01 de janeiro de 2010:

b.1) fração situada em meio de quadra: testada e largura média mínimas de 8,00m (oito metros) e área mínima de 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados);

b.2) fração situada em esquina: testada e largura média mínimas de 11,00m (onze metros) e área mínima de 275,00m<sup>2</sup> (duzentos e setenta e cinco metros quadrados).

**§ 10.º** Excepcionalmente, será permitida a subdivisão do lote nas condições previstas nos §§ 8.º e 9.º, com dimensão inferior ao lote-padrão residencial previsto nesta Lei, desde que obedecidas as seguintes exigências:





I - somente após a construção de uma das residências e emissão da respectiva Certidão de Conclusão de Obra;

II - os novos lotes deverão atender as frações mínimas e dimensões contidas nos §§ 8.º e 9.º. (incluído pela LC 1104/2017)

§ 11. A subdivisão de que trata o parágrafo anterior só poderá ser efetuada uma única vez. (incluído pela LC 1104/2017)

§ 12. No caso de subdivisão prevista no § 10, fica dispensada a doação de que tratam os §§ 6.º e 7.º deste artigo. (incluído pela LC 1104/2017)

**Art. 8.º** As vias de circulação de qualquer loteamento aberto ou fechado deverão:

I - articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, em obediência às diretrizes de arruamento estabelecidas na Lei do Sistema Viário Básico do Município;

II - obedecer aos gabaritos das vias estabelecidos na Lei do Sistema Viário Básico do Município;

III - ser providas de praça de manobra, com passeio que possa conter um círculo com diâmetro mínimo de 15,00 metros na pista de rolamento, quando houver interrupção ou descontinuidade no traçado, salvo se constituir diretriz de arruamento, estabelecida na Lei do Sistema Viário Básico do Município;

IV - ter declividade longitudinal máxima de 15% (quinze por cento).

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

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

§ 3.º Nos novos loteamentos abertos ou fechados, as vias de circulação deverão apresentar as seguintes larguras e configurações mínimas, obedecidas as diretrizes da Lei do Sistema Viário Básico do Município:

I – será mantida a largura e o gabarito das vias existentes nas áreas urbanas do Município quando do seu prolongamento nos novos loteamentos;



II – avenidas: 35,00m (trinta e cinco metros) de largura, sendo duas pistas de rolamento com 9,00m (nove metros) cada, canteiro central de 7,00m (sete metros) e passeios nas laterais com 5,00m (cinco metros) de largura cada;

III – ruas: 16,00m (dezesseis metros) de largura, sendo 8,00m (oito metros) de pista de rolamento e passeios em ambas as laterais com 4,00m (quatro metros) de largura cada;

IV – eixos de comércio e serviços e vias industriais: mínimo de 20,00m (vinte metros) de largura, tendo pista de rolamento com, no mínimo, 12,00m (doze metros) de largura e passeios em ambas as laterais com 4,00m (quatro metros) de largura cada;

V – avenidas-das-torres: faixa central de segurança com largura definida pela concessionária de energia elétrica e duas vias laterais com 12,00m de largura, sendo 8,00m (oito metros) de pista de rolamento e 4,00m (quatro metros) de passeio na lateral oposta à faixa de segurança.

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

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

**§ 1.º** A distância da via paisagística ao curso d'água será de, no mínimo, 60,00m (sessenta metros) em torno de nascentes e de cada lado de suas margens, atendendo às diretrizes gerais de arruamento estabelecidas na Lei do Sistema Viário Básico do Município.

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

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

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



**§ 1.º** As áreas destinadas a equipamentos comunitários e urbanos, os espaços livres de uso público e as áreas de interesse público a serem doados ao Município, obedecerão os seguintes parâmetros mínimos:

I - 4,0% (quatro por cento) para os equipamentos comunitários e urbanos;

II - 3,0% (três por cento) para as áreas de interesse público;

III - 3,0% (três por cento) para os espaços livres de uso público.

**§ 2.º** Poderão ser reduzidas, a critério do Chefe do Poder Executivo, as exigências contidas no § 1.º do *caput*, nos seguintes casos:

I - em loteamentos industriais cujos lotes tiverem mais de 5.000,00m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) de área;

II - em qualquer loteamento com área líquida de lotes inferior a 40,0% (quarenta por cento) da área total do loteamento.

**§ 3.º** A área de uso comum destinada a equipamentos comunitários será concentrada em uma única localização com superfície de até 20.000,00m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados), sendo o eventual excedente distribuído em tantas localizações quantas for possível com a área supra, ou fração.

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

**§ 5.º** A área de fundo de vale, delimitada segundo o descrito no artigo 9.º desta Lei, será dividida em 2 (duas) faixas de terra, conforme segue:

a) a primeira, composta por um círculo com 50,00m (cinquenta metros) de raio em torno de nascentes e duas faixas com 30,00m (trinta metros) de largura, de cada lado das margens do curso d'água, será gravada como Área de Preservação Permanente – APP;

b) a segunda, situada entre a Área de Preservação Permanente citada na alínea “a” deste parágrafo e a via paisagística, terá a largura necessária para completar a distância referida no § 1.º, podendo ser utilizada pela população para recreação e a prática de esportes ao ar livre.

**§ 6.º** Nos loteamentos abertos e fechados, o loteador doará ao Município a totalidade da área de fundo de vale referida no § 5.º do *caput*, com as seguintes



condições:

I - a faixa de terra citada na alínea “a” do § 5.º do *caput* será entregue ao Município cercada, com vedação do tipo alambrado ou tela metálica, e com sua cobertura arbórea preservada, ou recomposta onde tiver desaparecido;

II - a faixa de terra referida na alínea “b” do § 5.º do *caput* será entregue ao Município gramada, salvo quando apresentar sua cobertura arbórea original, caso em que esta deverá ser preservada;

III - os passeios da via paisagística na lateral oposta ao fundo de vale serão entregues à Municipalidade pavimentados, conforme o modelo previsto na Lei de Edificações do Município.

**§ 7.º** O loteador poderá utilizar até 25% (vinte e cinco por cento) do total da área de fundo de vale referida no § 5.º deste artigo para abater do montante a ser transferido ao Município, a título de Espaço Livre de Uso Público.

**§ 8.º** No parcelamento de glebas localizadas na Macrozona de Ocupação Imediata, o empreendedor deverá doar ao Município área correspondente a 3% (três por cento) da área líquida de lotes, a título de área de interesse público, nos termos do artigo 56 da Lei Complementar n. 632/2006, e respectivas alterações.

**§ 9.º** A partir da data do registro do loteamento, passam a integrar o patrimônio e domínio do Município os logradouros públicos e as áreas referidas no *caput*, constantes do projeto urbanístico e do memorial descritivo do loteamento, aprovados pela Municipalidade.

**§ 10.** Nos loteamentos em que houver a obrigatoriedade do loteador doar áreas para o Fundo Municipal de Habitação – FMH – estas deverão estar discriminadas no projeto urbanístico e memorial descritivo do loteamento aprovados pela Municipalidade e serão transferidas ao FMH a partir da data do registro do loteamento, para serem utilizadas em programas habitacionais de interesse social.

**§ 11.** Os imóveis constituídos por áreas de equipamentos comunitários e urbanos, por espaços livres de uso público, por áreas de interesse público e por áreas de fundo de vale não poderão ter a sua destinação alterada pelo parcelador ou pela Municipalidade a partir da aprovação do projeto de parcelamento, salvo na ocorrência das hipóteses previstas na legislação federal.

## Seção II Dos Loteamentos Fechados



**Art. 11.** É admitida a implantação de loteamentos fechados com controle de acesso para fins exclusivamente residenciais unifamiliares, tanto na Zona Urbana quanto na Zona Rural do Município, podendo a Administração Municipal, para isso, conceder direito real de uso de logradouros públicos e de áreas de fundo de vale, desde que atendidas as disposições legais vigentes.

§ 1.º A entidade concessionária deverá ser uma sociedade civil, devidamente regularizada, constituída pelos proprietários dos lotes servidos pelas vias e áreas públicas objeto da concessão.

§ 2.º A área passível de fechamento, com controle de acesso, deverá adequar-se às diretrizes da Lei do Sistema Viário Básico quanto à continuidade de vias arteriais, coletoras ou de interesse do Município e quanto ao gabarito das vias internas e da via de acesso ao loteamento.

§ 3.º A entidade concessionária deverá assumir os seguintes encargos perante o Poder Público Municipal e seus associados:

a) manutenção e limpeza das vias internas e da via de acesso ao loteamento, e outras áreas objeto da concessão;

b) coleta e entrega dos resíduos sólidos ao serviço de limpeza pública nos locais que a Administração Municipal indicar, a partir de Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos, previamente aprovado pela Municipalidade, segundo as normas do órgão municipal do meio ambiente, no qual o loteamento será enquadrado na categoria de grande gerador de resíduos sólidos.

### Seção III

#### **Dos Loteamentos Fechados na Zona Urbana**

**Art. 12.** Nos loteamentos fechados na Zona Urbana o tratamento urbanístico das divisas obedecerá às seguintes condições:

a) quando a divisa do loteamento fechado a ser implantado confrontar com uma via pública, deverá ser prevista nessa divisa uma faixa de terra externa ao loteamento com lotes voltados para a referida via pública, dimensionados segundo os parâmetros desta Lei;

b) nas divisas do loteamento fechado a ser implantado que não confrontarem com via pública, deverá ser prevista uma faixa de terra externa ao loteamento, composta pelos seguintes elementos, contados dessas divisas:

b.1) uma via pública que deverá ser implantada pelo parcelador e doada ao



Município com a infraestrutura exigida na presente Lei;

b.2) uma faixa de lotes, dimensionados segundo os parâmetros desta Lei, e aberta para a via referida na subalínea “b.1” deste artigo;

c) quando uma divisa do loteamento fechado coincidir com um curso d'água, a via pública referida na alínea “b” do *caput* será considerada como via paisagística e guardará a distância de, no mínimo, 60,00m (sessenta metros) em torno de nascentes e ao longo de cada uma de suas margens, de acordo com as condições previstas no § 1.º do artigo 9.º e nos §§ 5.º e 6.º do artigo 10 desta Lei, e mais:

c.1) o passeio da via paisagística situado junto à área de fundo de vale será executado a expensas do parcelador, obedecendo o disposto no inciso III do § 6.º do artigo 10 desta Lei e o modelo previsto na Lei de Edificações do Município;

c.2) na lateral da via paisagística oposta à área de fundo de vale será prevista uma faixa de terra externa ao condomínio, contendo lotes dimensionados segundo os parâmetros desta Lei;

d) quando o loteamento fechado a ser implantado for contíguo a condomínio horizontal ou loteamento fechado existente, deverá ser prevista entre eles e externamente ao primeiro uma faixa de terra composta pelos seguintes elementos, contados da divisa do primeiro:

d.1) uma faixa de terra contendo lotes dimensionados segundo os parâmetros desta Lei;

d.2) uma rua com 16,00m (dezesesseis metros) de largura, ou avenida com 35,00m (trinta e cinco metros) de largura quando a Lei do Sistema Viário Básico do Município assim o determinar, a serem abertas;

d.3) uma segunda faixa de terra contendo lotes dimensionados segundo os parâmetros desta Lei;

e) quando as dimensões e área do lote não permitirem atender às disposições contidas nas alíneas “a”, “b”, “c” e “d” deste artigo, o projeto de loteamento fechado sobre o mesmo deverá atender o que segue:

e.1) será obedecida a Lei do Sistema Viário Básico no que se refere à previsão de prolongamento de diretrizes viárias na área do loteamento;

e.2) as definições quanto a divisas do loteamento, áreas a serem doadas ao Município e faixas de terra externas ao loteamento, serão determinadas pelo órgão



municipal competente, ouvido o Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial.

#### Seção IV Dos Loteamentos Fechados na Zona Rural

**Art. 13.** Defronte do local de acesso ao loteamento fechado na Zona Rural deverá ser prevista uma área para acumulação de veículos, de modo a comportar um círculo inscrito com diâmetros mínimo de 100,00m (cem metros).

**§ 1.º** Nos loteamentos fechados na Zona Rural o tratamento urbanístico das divisas obedecerá às seguintes condições:

a) nas divisas do loteamento deverão ser previstos os seguintes espaços, contados da divisa:

a.1 – faixa de terra com 40,00m (quarenta metros) de largura;

a.2 – faixa de terra com 16,00m (dezesesseis metros) de largura, destinada à primeira via interna do loteamento, composta por uma área livre com 4,00m (quatro metros) de largura, localizada junto à faixa referida na subalínea “a.1” e mantida gramada; pista de rolamento asfaltada com 8,00m (oito metros) de largura e passeio na lateral oposta com 4,00m (quatro metros) de largura, executado de acordo com o modelo prescrito para as zonas residenciais na Lei Complementar n. 335/99; **(em 29/12/2011 a LC335/99 foi substituída pela LC 910 que dispõe sobre o projeto, a execução e as características das edificações no Município de Maringá)**

b) em divisa do loteamento que confine com fundo de vale, deverão ser previstos os seguintes espaços, contados a partir deste último:

b.1 – faixa de terra não edificável a ser doada ao Município, com no mínimo 60,00m (sessenta metros) de profundidade, em torno de nascentes e de cada lado das margens do curso d'água, de acordo com as condições previstas no § 3.º do artigo 8.º desta Lei;

b.2 – faixa de terra com 16,00m (dezesesseis metros) de largura, destinada à via paisagística, a ser doada ao Município, composta por uma área livre com 4,00m (quatro metros) de largura, localizada junto à faixa de terra não edificável referida na subalínea “b.1” e mantida gramada; pista de rolamento asfaltada com 8,00m (oito metros) de largura e passeio na lateral oposta com 4,00m (quatro metros) de largura, executado de acordo com o modelo prescrito para as zonas residenciais na Lei Complementar n. 335/99; **(em 29/12/2011 a LC335/99 foi substituída pela LC 910 que dispõe sobre o projeto, a execução e as características das edificações no Município de Maringá)**





b.3 – faixa de terra com, no mínimo, 25,00m (vinte e cinco metros) de profundidade, de propriedade da loteadora, que poderá subdividi-la quando julgar oportuno ou doá-la ao Município, como compensação pela medida ora proposta;

b.4 – faixa de terra com 16,00m (dezesesseis metros) de largura, destinada à primeira via interna do loteamento, composta por uma área livre com 4,00m (quatro metros) de largura, localizada junto à faixa de terra não edificável referida na subalínea “b.3” e mantida gramada; pista de rolamento asfaltada com 8,00m (oito metros) de largura e passeio na lateral oposta com 4,00m (quatro metros) de largura, executado de acordo com o modelo prescrito para as zonas residenciais na Lei Complementar n. 335/99; **(em 29/12/2011 a LC335/99 foi substituída pela LC 910 que dispõe sobre o projeto, a execução e as características das edificações no Município de Maringá)**

c) o fechamento do loteamento nas divisas entre as faixas de terra descritas nas subalíneas “a.1” e “a.2” da alínea “a” e nas subalíneas “b.3” e “b.4” da alínea “b”, deverá ser feito com elemento construtivo que confira segurança aos transeuntes e permita a visão do interior do loteamento, do tipo gradil metálico, alambrado ou similar, até a altura máxima de 3,00m (três metros).

**§ 2.º** Os parcelamentos na Zona Rural constituídos por loteamentos fechados com controle de acesso obedecerão às normas correspondentes estabelecidas na Lei Complementar n. 632/2006 – Plano Diretor de Maringá – e na presente Lei.

**§ 3.º** A área líquida total dos lotes destinados ao uso residencial em loteamento fechado na Zona Rural não poderá ultrapassar 1/3 (um terço) da área total da gleba a ser parcelada.

## Seção V

### Dos Parcelamentos para Fins Rurais

**Art. 14.** A Zona Rural do Município somente poderá ser parcelada para fins de exploração *agropastoril* e os usos permissíveis especificados na Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município.

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

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

I - será registrada uma área de Reserva Legal florestal dentro do imóvel, podendo





ser localizada fora dele, desde que na sua bacia hidrográfica, preferentemente em uma única área, previamente aprovada pelo órgão ambiental competente;

II - serão respeitadas as diretrizes viárias previstas na Lei do Sistema Viário Básico do Município para a região em que se localiza a gleba a ser parcelada;

~~III - as estradas de acesso às parcelas deverão ter, no mínimo, 10,00m (dez metros), de pista de rolamento, devendo ser obedecido o recuo de 15,00m (quinze metros) de cada lado do alinhamento lateral da estrada para a execução de dispositivos de captação de águas pluviais;~~ **(Texto original da LC 889/2011)**

III - as estradas e as servidões de passagem para dar acesso às parcelas rurais deverão ter no mínimo 16 (dezesesseis) metros de caixa; (NR) **(alterado pela LC 1031/2015)**

~~IV - não serão admitidas servidões de passagem para dar acesso às parcelas rurais;~~ **(revogado pelo art. 2º da LC 1031/2015)**

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

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

## Seção VI

### Dos Condomínios Industriais

**Art. 15.** É admitida a constituição de condomínios industriais com acesso controlado nas zonas industriais do Município, obedecidas as seguintes condições:

I – as vias internas do condomínio deverão ter largura mínima de 20,00m (vinte metros), sendo pista de rolamento com largura mínima de 12,00m (doze metros) e passeios em ambas as laterais com largura de 4,00m (quatro metros) cada;

II – quando o condomínio for composto por uma única via, esta deverá ter a largura mínima de 22,00m (vinte e dois metros), sendo pista de rolamento com largura mínima de 14,00m (quatorze metros) e passeios em ambas as laterais com largura de 4,00m (quatro metros) cada;

III – no caso referido no inciso I deste artigo a via de acesso deverá conter bolsão de retorno na extremidade oposta ao acesso com diâmetro mínimo de 30,00m (trinta metros) na pista de rolamento;

IV – as frações de terra correspondentes a cada unidade industrial terão área



mínima de 1.000,00m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), quando em meio de quadra, e de 1.250,00m<sup>2</sup> (mil duzentos e cinquenta metros quadrados), quando em esquina;

V – será prevista na via de acesso e em outras adjacentes ao condomínio faixas de lotes externos ao mesmo com as dimensões e áreas previstas no § 2.º do artigo 7.º da presente Lei;

VI – serão doadas ao Município áreas correspondentes a 10% (dez por cento) da área bruta do condomínio, de acordo com os percentuais descritos no § 1.º do artigo 10 desta Lei.

### CAPÍTULO III DA INFRAESTRUTURA

**Art. 16.** Nos loteamentos urbanos abertos e fechados será obrigatória a execução dos seguintes serviços e obras de infraestrutura:

I - demarcação dos vértices das quadras com marcos de concreto que deverão ser mantidos pelo parcelador em perfeitas condições até o levantamento da caução de que trata o Capítulo V desta Lei;

II - demarcação dos vértices dos lotes com marcos de madeira que deverão ser mantidos pelo parcelador pelo prazo de 1 (um) ano após o registro do loteamento;

III - rede de drenagem de águas pluviais, aprovada pelo órgão municipal competente, contendo poços de visita com fundo drenante;

IV - rede de abastecimento de água potável, de acordo com as normas do órgão competente;

V - sistema de coleta e tratamento de esgoto, aprovado pelo órgão competente;

VI - rede compacta ou subterrânea de distribuição de energia elétrica executada de acordo com as normas do órgão competente;

VII - rede rebaixada de iluminação pública, de acordo com os padrões da Municipalidade;

VIII - pavimentação asfáltica das pistas de rolamento das vias de circulação e de acesso ao loteamento, incluindo a construção de guias e sarjetas, de acordo com as normas do órgão municipal competente e o estabelecido na Lei do Sistema Viário Básico do Município;



IX - execução do contrapiso de concreto em uma faixa de 0,60m (sessenta centímetros) de largura localizada junto ao meio-fio dos passeios laterais, exceto nos canteiros centrais;

X - arborização dos passeios e canteiros centrais, com a densidade mínima de uma árvore por lote, de acordo com especificação do Município, devendo o plantio de árvores no passeio ser feito de tal forma que as covas fiquem equidistantes das divisas laterais dos terrenos;

XI - aplicação de grama nos canteiros centrais e na faixa dos passeios laterais não atingidas pelo contrapiso de concreto referido no inciso VIII do *caput*;

XII - recobrimento vegetal de cortes e taludes do terreno e proteção de encostas, quando necessário, e implantação e/ou reconstituição da mata ciliar;

XIII - ciclovia ou ciclofaixa nas ruas e avenidas indicadas pelo órgão municipal competente, executadas segundo padrão adotado pelo Município;

XIV - sinalização horizontal dos logradouros públicos do loteamento;

XV - guia rebaixada nas esquinas das quadras, de acordo com as normas de acessibilidade e com a legislação municipal pertinente em vigor.

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

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

**§ 3.º** Em loteamento fechado na Zona Urbana e na Zona Rural a entidade concessionária deverá comprometer-se a custear, executar e manter as redes de infraestrutura obrigatórias para loteamento previstas nesta Lei e, suplementarmente, custear e executar:

I - sistema autônomo de captação e tratamento de água potável, em caso de inexistência de rede pública no entorno do loteamento, respeitada a legislação em vigor;

II - sistema autônomo de coleta, tratamento e destino final do esgoto, em caso de inexistência de rede pública no entorno do loteamento, respeitada a legislação em vigor;



III - pavimentação asfáltica e galerias de águas pluviais das vias internas do loteamento e da via de acesso ao mesmo, desde a via asfaltada existente mais próxima do loteamento até o local de acesso deste último, obedecidas as diretrizes da Lei do Sistema Viário Básico do Município.

**Art. 17.** As obras e serviços de infraestrutura exigidos para os parcelamentos deverão ser executados segundo cronograma físico previamente aprovado pela Municipalidade.

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

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

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

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

**Art. 18.** A aprovação de projeto de desmembramento de lote urbano pela Municipalidade ficará sujeita à prévia existência, em todos os logradouros lindeiros ao lote, da seguinte infraestrutura básica:

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



§ 1.º Inexistindo, no todo ou em parte, a infraestrutura listada nos incisos do *caput* em quaisquer dos logradouros lindeiros ao lote, o proprietário providenciará, a suas expensas, a execução da infraestrutura faltante, como condição para a aprovação do projeto de desmembramento pela Municipalidade.

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

#### CAPÍTULO IV

### DAS NORMAS DE PROCEDIMENTO

#### Seção I

### Dos Loteamentos para Fins Urbanos

**Art. 19.** Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado solicitará à Municipalidade a expedição de Certidão de Viabilidade de Loteamento, apresentando, para esse fim, requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

I - comprovante do domínio da gleba;

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

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

- a) zona a que pertence a gleba;
- b) densidade demográfica bruta;
- c) uso do solo;
- d) coeficiente de aproveitamento;
- e) taxa de ocupação;
- f) dimensões mínimas dos lotes;
- g) recuos frontais, laterais e de fundos;
- h) número máximo de pavimentos;



- i) largura das vias de circulação, pistas de rolamento, passeios e canteiros;
- j) infraestrutura urbana exigida para o loteamento.

**§ 2.º** A certidão de que trata este artigo deverá ser expedida no prazo máximo de 30 (trinta) dias e vigorará pelo prazo máximo de 90 (noventa) dias.

**Art. 20.** Após o recebimento da Certidão de Viabilidade de Loteamento, o interessado solicitará à Municipalidade a expedição das Diretrizes Básicas de Parcelamento, apresentando, para esse fim, requerimento acompanhado dos documentos relacionados no *caput* do artigo 19 desta Lei, comprovante de pagamento da Taxa de Diretrizes Básicas de Parcelamento, certidões negativas de impostos incidentes sobre o lote e planta planialtimétrica georreferenciada do imóvel na Rede de Referência Cartográfica Municipal – RRCM, em escala 1:2.000 (um por dois mil), além de outros documentos que venham a ser exigidos pelo Município.

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

a) divisas do imóvel, com seus rumos, ângulos internos e distâncias, reconhecidas formalmente de comum acordo com os proprietários das glebas confrontantes com aquela objeto do processo de parcelamento;

b) curvas de nível com 1,00m (um metro) de equidistância;

c) árvores frondosas, bosques, florestas e áreas de preservação;

d) nascentes, cursos d'água e locais sujeitos à erosão;

e) locais alagadiços ou sujeitos a inundações;

f) benfeitorias existentes;

g) equipamentos comunitários e equipamentos urbanos, no local e adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

h) servidões existentes, faixas de domínio de ferrovias e rodovias e faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica no local e adjacências, com as distâncias da gleba a ser loteada;

i) arruamentos adjacentes ou próximos, em todo o perímetro, com a locação exata dos eixos, larguras e rumos das vias de circulação e as respectivas distâncias da gleba a ser loteada;



j) área total da gleba a ser loteada.

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

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

**§ 4.º** A Prefeitura informará, com base na planta fornecida pelo requerente:

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

b) a classificação das vias do Sistema Viário Básico do Município que terão continuidade na gleba, segundo sua hierarquia;

c) as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais, faixas não edificáveis, servidões e faixas de domínio de rodovias e ferrovias;

d) a localização das áreas destinadas aos equipamentos comunitários e urbanos, dos espaços livres de uso público e das áreas de interesse público que serão transferidas ao domínio público;

e) demais elementos pertinentes e exigências legais que incidam sobre o projeto.

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

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

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

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

**Art. 21.** Após a expedição das Diretrizes Básicas de Parcelamento, o interessado solicitará ao Município aprovação prévia do projeto de parcelamento, apresentando:



I - licença prévia ou aprovação do órgão ambiental competente;

II - projeto urbanístico do loteamento, para fins de aprovação prévia, contendo planta do loteamento elaborada na escala 1:1.000 (um por mil) de acordo com a Rede de Referência Cartográfica Municipal – RRCM, contendo:

- a) orientação magnética e verdadeira, com as coordenadas geográficas oficiais;
- b) curvas de nível de 1,00m (um metro) de equidistância e locação dos talwegues;
- c) subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões, áreas e numerações;
- d) dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, pontos de tangência, ângulos centrais de curvas, eixos das vias com seus rumos e distâncias e cotas do projeto;
- e) sistema de vias, com a respectiva hierarquia e classificação, definidas nas Diretrizes Básicas de Loteamento, segundo os gabaritos estabelecidos na Lei do Sistema Viário Básico;
- f) perfil longitudinal das vias do parcelamento nas escalas: horizontal = 1:1.000 e vertical = 1:100;
- g) as áreas que passarão ao domínio do Município, com definição de seus limites, dimensões e áreas;
- h) em um quadro apropriado, através de valores absolutos e percentuais: a área total do loteamento, as áreas das quadras, dos lotes, do sistema viário, bem como dos espaços livres de uso público, dos equipamentos comunitários e urbanos e dos fundos de vales, que serão transferidos ao Município, além do número total de lotes;
- i) faixas de domínio, faixas de segurança, servidões e outras restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal que gravem o loteamento;
- j) demais elementos necessários à perfeita elucidação do projeto.

**§ 1.º** A Municipalidade poderá exigir a apresentação de projetos urbanísticos de parcelamento do solo em meio digital, cujas condições serão definidas através de decreto do Poder Executivo.

**§ 2.º** De posse da documentação exigida, a Municipalidade terá o prazo de 60





(sessenta) dias para pronunciar-se sobre a aprovação ou sobre as possíveis insuficiências do projeto a serem supridas pelo interessado, caso em que este terá 30 (trinta) dias para reapresentar o projeto revisto, sob pena do indeferimento do pedido de Alvará, tendo a Prefeitura um outro prazo de 30 (trinta) dias para novo pronunciamento.

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

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

**Art. 22.** Após a aprovação prévia do projeto, descrita no artigo 21 desta Lei, o interessado solicitará ao Município a aprovação final do loteamento, anexando os seguintes documentos:

a) projeto urbanístico, conforme descrito no artigo anterior, apresentado conforme segue:

a.1) 5 (cinco) vias em cópias impressas em papel sulfite;

a.2) 1(uma) cópia em meio digital;

b) memorial descritivo, contendo obrigatoriamente:

b.1) denominação do loteamento;

b.2) descrição sucinta do loteamento, com as suas características e fixação das zonas a que pertence a gleba;

b.3) descrição e quantificação das vias de circulação do loteamento;

b.4) descrição de cada lote do loteamento, com sua numeração, dimensões lineares e angulares, área e confrontações;

b.5) indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;

b.6) condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes na Certidão de Viabilidade do Loteamento, referidas no artigo 19 desta Lei;



b.7) enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos espaços livres de uso público, já existentes no loteamento e adjacências, e dos que serão implantados;

b.8) limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes, área do sistema viário e praças, dos espaços livres de uso público e daqueles destinados aos equipamentos comunitários e urbanos, com suas respectivas percentagens;

b.9) lotes caucionados como garantia de execução dos serviços de infraestrutura;

b.10) lotes destinados ao Fundo Municipal de Habitação – FMH, quando for o caso, de acordo com a Lei Complementar n. 632/2006;

b.11) plantas das quadras e a planta e memorial descritivo de cada lote;

b.12) mapas e memoriais descritivos de todas as vias do sistema viário do loteamento;

c) projetos complementares aprovados pelos órgãos da Municipalidade e concessionárias dos respectivos serviços públicos, apresentados em 3 (três) vias, a saber:

c.1) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de drenagem de águas pluviais e seus complementos, bem como projeto de prevenção ou combate à erosão, quando necessário;

c.2) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de abastecimento de água potável e, quando necessário, com o projeto de captação, tratamento e reservação;

c.3) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de coleta e tratamento de esgoto;

c.4) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de distribuição compacta ou subterrânea de energia elétrica e de iluminação pública;

c.5) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos das obras de pavimentação das vias de circulação do loteamento, levando em conta o volume de tráfego de cada via definido nas Diretrizes Básicas de Loteamento e o CBR (California Bearing Ratio), que é o índice de suporte do solo no local, observada a espessura mínima da base de 20cm;

c.6) projeto de pavimentação dos passeios das vias de circulação do loteamento;



c.7) projeto completo de arborização das vias públicas e praças do loteamento;

c.8) projetos dos alambrados, da calçada e da grama nos fundos de vale;

c.9) sinalização horizontal básica:

c.10) indicação do nome da via pública nos postes da rede de iluminação pública, de acordo com os padrões definidos pelo Município;

d) Plano de Controle Ambiental – PCA, elaborado de acordo com a Lei n. 7.268/2006, devidamente aprovado pelo órgão municipal competente.

**§ 1.º** Além da documentação do projeto, o parcelador deverá juntar no pedido de aprovação do loteamento:

I - certidão vintenária do imóvel a ser loteado;

II - certidão de inteiro teor do terreno a ser loteado, expedida pelo Registro de Imóveis competente;

III - certidões negativas de tributos municipais, estaduais e federais relativos ao imóvel;

IV - certidão negativa de ações penais relativas ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública, referente ao parcelador ou empresa parceladora e seus sócios;

V - licença do órgão ambiental competente;

VI - certidão de baixa do imóvel no cadastro do Instituto Nacional de Reforma Agrária - INCRA;

VII - documentação de identificação e caracterização do proprietário do loteamento;

VIII - cronograma físico de execução dos serviços e obras de infraestrutura urbana exigidos;

IX - orçamento dos serviços e obras de infraestrutura exigidos, apresentado em 2 (duas) vias;

X - discriminação dos bens oferecidos em garantia da execução das obras de



infraestrutura;

XI - modelo do contrato de compromisso de compra e venda dos lotes arquivado em cartório;

XII - comprovantes de pagamento dos emolumentos e taxas.

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

**§ 3.º** O requerimento de Certidão de Viabilidade de Loteamento deverá portar a assinatura do proprietário da gleba a ser loteada reconhecida em cartório.

**Art. 23.** A Municipalidade, após análise pelos seus órgãos competentes, baixará Decreto de Aprovação do loteamento e expedirá o Alvará de Licença para a execução dos serviços e obras de infraestrutura exigidos para o mesmo, registrando a caução referente aos serviços e obras de infraestrutura na circunscrição imobiliária competente.

**Art. 24.** Após a publicação do Decreto de Aprovação do loteamento e a expedição do Alvará de Licença correspondente, o parcelador terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para registrar o loteamento na devida circunscrição imobiliária, sob pena de caducidade dos atos administrativos de sua aprovação.

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

**Art. 25.** Deverão constar do contrato padrão entregue à Municipalidade e arquivado no Cartório de Registro de Imóveis competente, a denominação do empreendimento, a definição do tipo de loteamento, o zoneamento de uso e ocupação do solo, os coeficientes de aproveitamento, taxas de ocupação, recuos, alturas máximas de edificação, servidões, áreas não edificáveis, o cronograma físico dos serviços e obras e a existência de garantias reais.

## Seção II

### **Dos Desmembramentos, Remembramentos e Desdobros**

**Art. 26.** O interessado na aprovação de desmembramento, remembramento ou desdobro deverá encaminhar à Municipalidade requerimento para tal fim, acompanhado dos seguintes documentos:

I - comprovante de domínio da gleba;



II - para análise prévia, o interessado poderá apresentar projeto urbanístico do desmembramento ou remembramento, desenhado em escala 1:1000 (um por mil) em 01 (uma) via e em meio digital, para cada lote, indicando a situação original e a projetada;

III - na aprovação final, será exigida apresentação do projeto urbanístico em 05 (cinco) vias em formato A3 ou A4 impressas em papel sulfite e em meio digital;

IV - será exigido projeto urbanístico georreferenciado na Rede de Referência Cartográfica Municipal – RRCM, quando tratar-se de parcelamento de glebas;

V - croquis de locação das construções existentes, constando a área individual de cada edificação e todas as cotas necessárias ao conhecimento dos recuos e distanciamentos;

VI - memorial descritivo de cada lote;

VII - certidões quanto à existência ou não de rede de energia elétrica, rede de água, rede de esgoto, rede de águas pluviais e pavimentação em todas as vias que circundam o lote, das respectivas concessionárias.

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

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

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

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

### Seção III Dos Loteamentos Fechados

**Art. 27.** O interessado na aprovação de loteamento fechado na Zona Urbana e na Zona Rural deverá encaminhar à Municipalidade requerimento para Análise Prévia de Loteamento Fechado, acompanhado dos seguintes documentos:

§ 1.º O loteador deverá encaminhar ao Município pedido de Certidão de Viabilidade para o empreendimento, identificando a gleba a ser parcelada, manifestando sua opção



por loteamento fechado e declarando estar ciente de que este deverá obedecer os requisitos aqui estabelecidos.

**§ 2.º** O encaminhamento da solicitação de que trata o § 1.º deste artigo observará os seguintes procedimentos:

I - o Município encaminhará a solicitação ao Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial – CMPGT, que a analisará e emitirá parecer sobre a mesma;

II - após manifestação do CMPGT, o Município poderá expedir Certidão de Viabilidade para o empreendimento, devendo o interessado, em seguida, solicitar as Diretrizes Básicas de Parcelamento, de que trata o artigo 20 da presente Lei, acompanhado dos documentos referidos neste último, seguindo o processo de aprovação do loteamento, a partir daí, os trâmites legais e administrativos para aprovação de loteamentos urbanos constantes desta Lei.

**§ 3.º** A concessão de uso, nos termos do artigo 12 desta Lei, será efetuada através de Escritura Pública de Concessão de Direito Real de Uso de Área, outorgada por ocasião da aceitação do loteamento, na qual deverão constar todos os encargos da entidade concessionária, relativos à destinação, ao uso, à ocupação, à conservação e à manutenção dos bens públicos objeto da concessão, bem como as penalidades em caso de seu desvirtuamento.

**§ 4.º** A extinção ou dissolução da entidade concessionária do direito real de uso dos logradouros e áreas públicas, a alteração da destinação ou uso de qualquer bem concedido e o descumprimento das condições fixadas nesta Lei, implicarão na automática extinção da concessão, revertendo a área concedida à disponibilidade do Município e sendo incorporadas ao seu patrimônio todas as benfeitorias nela construídas, ainda que necessárias, independentemente de qualquer pagamento ou indenização, seja a que título for.

**§ 5.º** O Município poderá a qualquer tempo, unilateralmente, cancelar a concessão referida no artigo 12 desta Lei, em face de comprovado interesse público, ouvido o CMPGT.

#### Seção IV Dos Parcelamentos para Fins Rurais

**Art. 28.** O interessado na aprovação de parcelamento rural deverá encaminhar à Municipalidade requerimento para Análise Prévia de Parcelamento Rural, acompanhado dos seguintes documentos:



I - comprovante de domínio da gleba;

II - projeto urbanístico georreferenciado do parcelamento na Rede de Referência Cartográfica Municipal – RRCM, desenhado em escala adequada e apresentado em 5 (cinco) vias impresso em papel sulfite no tamanho A3, e em meio digital, para cada unidade e via de acesso, indicando a situação original e a projetada;

III - croquis de locação das construções existentes, constando a área individual de cada edificação e todas as cotas necessárias ao conhecimento dos recuos e distanciamentos;

IV - memorial descritivo de cada lote;

V - licença prévia do órgão ambiental estadual com a locação da área de reserva florestal legal;

VI - declaração assinada pelo proprietário e pelo responsável técnico indicando expressamente o uso a que se destinam as unidades resultantes do parcelamento;

VII - laudo geoambiental acompanhado de mapa georreferenciado de localização da gleba, devidamente aprovado pelo órgão municipal competente.

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

**§ 2.º** Após análise pelos órgãos municipais competentes, o Município poderá expedir Carta de Anuência para Parcelamento Rural, que deverá ser encaminhada à circunscrição imobiliária competente para fins de registro imobiliário dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias.

**§ 3.º** De posse da Carta de Anuência para Parcelamento Rural expedida pelo Município, o proprietário do lote objeto de parcelamento deverá encaminhar cópia autenticada da mesma ao Instituto Nacional de Reforma Agrária – INCRA – para anotação.

**§ 4.º** O Município poderá negar o fornecimento da Carta de Anuência para Parcelamento Rural, de que trata o § 2.º deste artigo, nas seguintes condições:

I - quando o interesse público decorrente das diretrizes e requisitos do processo de desenvolvimento urbano do Município assim o determinar;

II - quando a gleba a parcelar tiver qualquer de suas divisas localizada a menos de 2.000m (dois mil metros) de distância dos perímetros urbanos do Município.



## CAPÍTULO V DAS GARANTIAS

**Art. 29.** Para fins de garantia da execução dos serviços e obras de infraestrutura exigidos para o loteamento aberto, loteamento fechado, ou desmembramento, antes de sua aprovação, será constituída caução real correspondente a 1,5 (uma vírgula cinco) vezes o custo desses serviços e obras.

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

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

§ 3.º Para cada serviço e obra de infraestrutura urbana exigidos para o parcelamento a Prefeitura indicará a garantia correspondente.

**Art. 30.** Somente após a conclusão da totalidade de cada um dos serviços e obras de infraestrutura urbana exigidos para o loteamento aberto, loteamento fechado, ou desmembramento, a Municipalidade poderá liberar as garantias estabelecidas para a sua execução.

§ 1.º Para a liberação da caução de que trata o *caput*, o parcelador deverá apresentar ao órgão municipal competente as certidões de conclusão das obras de infraestrutura emitidas pelas concessionárias e agências municipais competentes.

§ 2.º Comprovada a conclusão das obras de infraestrutura referidas no § 1.º deste artigo, o parcelador solicitará ao órgão municipal competente a liberação para edificação nos lotes do parcelamento.

**Art. 31.** A Municipalidade 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.

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





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

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

## CAPÍTULO VI DA FISCALIZAÇÃO

**Art. 32.** Os parcelamentos serão submetidos à fiscalização dos órgãos municipais competentes, quando da execução de seus serviços e obras de infraestrutura urbana.

§ 1.º O parcelador deverá comunicar, expressamente, aos mencionados órgãos competentes, a data de início de qualquer serviço ou obra de infraestrutura.

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

## CAPÍTULO VII DAS RESPONSABILIDADES TÉCNICAS

**Art. 33.** Para os fins desta Lei, somente profissionais legalmente habilitados e devidamente cadastrados na Prefeitura poderão assinar, como responsáveis técnicos, levantamentos topográficos, projetos, memoriais descritivos, especificações, orçamentos, planilhas de cálculo, laudos, perícias, avaliações ou quaisquer outros documentos técnicos submetidos à apreciação da Municipalidade.

§ 1.º Serão considerados profissionais legalmente habilitados aqueles inscritos e com situação regular junto ao respectivo órgão de classe.

§ 2.º A responsabilidade civil pelos serviços de levantamentos topográficos, projetos, especificações, memoriais e cálculos caberá aos seus autores e responsáveis técnicos e, pela execução das obras, aos profissionais ou empresas que as construírem.

§ 3.º A Municipalidade não assumirá quaisquer responsabilidades por projetos a ela apresentados, aprovados ou não pelas concessionárias competentes.



## CAPÍTULO VIII DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

**Art. 34.** A infração a qualquer dispositivo desta Lei acarretará, sem prejuízo das medidas de natureza civil e penal previstas na Lei Federal n. 6.766/79, a aplicação das seguintes sanções, sucessiva e cumulativamente:

I - embargo, que determina a paralisação imediata de uma obra de parcelamento, quando constatada desobediência às disposições desta Lei ou aos projetos aprovados;

II - interdição, que determina a proibição do uso e da ocupação de parte ou da totalidade da área objeto do parcelamento, quando for constatada irreversibilidade iminente da ocupação, que possa provocar danos ou ameaça ao meio ambiente, à saúde ou à segurança de terceiros;

III - multa, na forma de penalidade pecuniária, à razão de R\$ 1,00 (um real) por metro quadrado de área total de parcelamento, a ser recolhida junto ao Erário Público Municipal.

IV - cassação da licença para parcelar.

**§ 1.º** Será aplicada advertência simples quando a infração for de pequena gravidade e puder ser corrigida imediatamente.

**§ 2.º** A aplicação e o pagamento da multa não eximem o infrator da imposição de embargo e da interdição, ou da cassação da licença para parcelar.

**§ 3.º** A suspensão do embargo ou interdição de que trata o parágrafo anterior dependerá do pagamento da multa correspondente e da regularização da atividade, mediante obtenção da licença do órgão competente da Municipalidade.

**§ 4.º** O parcelador que tiver loteamento, desmembramento ou remembramento com o cronograma de execução das obras de infraestrutura urbana vencido e não executado não obterá aprovação de novos parcelamentos no Município.

**§ 5.º** É proibido divulgar, vender, prometer ou reservar lotes para fins urbanos antes do registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis competente, de acordo com o disposto no artigo 50 da Lei Federal n. 6.766/79, nem antes da abertura dos respectivos cadastros imobiliários municipais das unidades decorrentes de parcelamento.

## CAPÍTULO IX DISPOSIÇÕES FINAIS



**Art. 35.** No processo de licenciamento de edificação em gleba que confine com fundo de vale, o empreendedor doará ao Município as faixas de terra correspondentes ao fundo de vale e à via paisagística, com as dimensões definidas na presente Lei.

**Art. 36.** Os dados contidos em levantamentos topográficos, plantas, memoriais, certidões, escrituras e demais documentos apresentados pelo loteador serão aceitos como verdadeiros, não cabendo à Municipalidade quaisquer ônus que possam advir de atos firmados com base nos referidos documentos.

**Art. 37.** A Municipalidade não assumirá qualquer responsabilidade por diferenças acaso verificadas nas dimensões e áreas dos lotes em qualquer tipo de parcelamento.

**Art. 38.** A Municipalidade não expedirá licença para construção nos lotes de loteamentos abertos, loteamentos fechados, desmembramentos e remembramentos aprovados em fase de implantação, enquanto não estiverem demarcados os lotes e concluídas e em funcionamento as redes de infraestrutura exigidas para os parcelamentos na presente Lei.

~~**Art. 39.** Para os casos dispostos no art. 7.º, § 9.º, “a”, haverá 1 (um) ano da publicação da presente Lei, para cadastrar junto ao Cadastro Técnico do Município a intenção de construir em sistema geminado ou não.~~ (revogado pela LC 920\_2012)

**Art. 40.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 41.** Revogam-se as disposições em contrário, especialmente a Lei Complementar n. 334/99.

**Paço Municipal Silvio Magalhães Barros, 27 de julho de 2011.**

**Silvio Magalhães Barros II**  
**Prefeito Municipal**

**Rodrigo Valente Giublin Teixeira**  
**Chefe de Gabinete**

**José Luiz Bovo**  
**Secretário de Gestão**

**Walter José Progiante**  
**Secretário de Planejamento**