

PREFEITURA MUNICIPAL DE CANDÓI
Estado do Paraná

LEI No. 057/93

SÚMULA: Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências

A Câmara Municipal de Candói aprovou e o Prefeito Municipal sancionou a seguinte Lei:

Art. 1o. - O parcelamento do solo para fins urbanos do Município de Candói, será regido pela presente Lei, de acordo com o estabelecido pela Lei Federal no. 6.766/79 e demais disposições sobre a matéria, regulamentadas por normas específicas de competência do Município.

CAPÍTULO I

Disposições Preliminares

Art. 2o. - O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento observadas as disposições desta Lei e as das legislações Estaduais e Federais pertinentes.

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

& 2o. Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados à 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.

Art. 3o. - Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas de expansão urbana, assim definidas por Lei Municipal.

PARÁGRAFO ÚNICO:- Não será permitido o parcelamento do solo:

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

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

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

IV- em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V- em áreas de preservação ecológica, ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

CAPÍTULO II

Dos Requisitos Urbanísticos para Loteamento

Art. 4o. - Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:



I- as áreas destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaço livre de uso público, serão proporcionados à densidade de ocupação prevista para a gleba, ressalvado o disposto no & 10. deste artigo, sendo que só poderão ser loteadas glebas que possuam acesso direto para via pública, com boas condições de trafegabilidade, a critério do Executivo Municipal;

II- ao longo das águas correntes, dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências de legislação específica;

- Caso os rios sejam canalizados, esta faixa de proteção poderá ser dispensada;

- A critério do Executivo Municipal esta faixa de proteção poderá ser ampliada bem como exigir vias públicas marginais, paralelas e contínuas;

- A área da faixa de proteção não será computada na percentagem do & 10. deste artigo;

III- as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

IV - Em locais onde as vias de circulação possuírem quatro ou mais faixas de rolamento, estas deverão conter um canteiro central de no mínimo 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de largura;

V - As vias de circulação destinadas exclusivamente ao tráfego de pedestres, deverão possuir largura mínima de 5% (cinco por cento) do comprimento total, nunca inferior a 3m (três metros);

VI - São considerados equipamentos urbanos, a nível de exigências mínimas para garantir uma boa qualidade de vida nos loteamentos, as seguintes benfeitorias

- Abertura das vias públicas, sendo que as ruas deverão ser abertas com o greide definitivo, a nível de subleito, com o respectivo cascalhamento;
- Marcação das quadras e lotes;
- Rede de abastecimento de água tratada;
- Rede de energia elétrica;
- Sistema de captação e escoamento de águas pluviais;
- Colocação de meio fio. (*suprimento*)

& 1o. Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

& 2o. A percentagem de área pública prevista no inciso I deste artigo, não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores do que 15.000 m² (quinze mil metros quadrados), caso em que a percentagem poderá ser reduzida, a critério do Executivo Municipal.

& 3o. - Os loteamentos implantados antes da promulgação da presente Lei, ainda não aprovados e devidamente registrados em Cartório de Registro de Imóveis competente, terão prazo máximo de 90 (noventa) dias a contar da data de publicação desta, para se enquadrarem no que prescreve as disposições desta Lei;

Art. 5o. - O Poder Público competente poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa não edificável destinada a equipamentos urbanos.

Art. 6o. - O município poderá, a seu critério, promover em conjunto com o proprietário da área os equipamentos urbanos do loteamento constantes no inciso VI do artigo 4o. desta Lei, mediante negociação entre ambas as partes através de permuta por área ou lotes, sempre usando o critério de valor idêntico, ou seja, valor real gasto pelo Município com estes equipamentos, por valor real de lotes.

§ 1o. - Uma vez investido na posse e domínio dos lotes do referido loteamento, O Executivo Municipal poderá promover a alienação dos mesmos, observadas as disposições do Art. 19 da Lei no. 8.666/93.

Art. 7o. - Os projetos de loteamentos deverão ser encaminhados, para a devida aprovação, na Secretaria Municipal de Planejamento, Urbanismo e Habitação, obedecendo os seguintes critérios:

- Largura mínima da rua: 13 mts. (treze metros);
- Largura mínima trafegável: 7 mts. (sete metros);
- Largura mínima de passeios: 3 mts. (três metros);
- Comprimento máximo da quadra: 150 mts. (cento e cinquenta metros);
- Largura mínima da quadra: 60 mts. (sessenta metros);
- Ruas sem saída: comprimento máximo de 150 mts. (cento e cinquenta metros), sendo obrigatório possuir no seu final, um bolsão de retorno com diâmetro mínimo de 20 mts. (vinte metros);
- Rampa máxima de tráfego: 20% (vinte por cento).

PARÁGRAFO ÚNICO - Fica a critério do Executivo Municipal a exigência de uma viela, para fins de serviços públicos tais como coleta de lixo, situada nos fundos dos lotes, com largura mínima de 4 mts. (quatro metros);

Art. 80. - Os lotes terão área mínima de 450 mts.² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados) e frente mínima de 15 mts. (quinze metros), salvo quando a legislação Estadual ou Federal determinar maiores exigências, ou quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

CAPÍTULO III

Do Projeto de Loteamento

Art. 90. - Antes da elaboração do projeto de loteamento o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal, que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo pelo menos:

I- as divisas da gleba a ser loteada;

II- as curvas de nível à distância de metro em metro;

III- a localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;

IV- a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

V- o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

VI- as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas.

Art. 10 - A Prefeitura Municipal indicará nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento e Municipal;

I- as ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário da cidade e do Município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;

II- o traçado básico do sistema viário principal;

III- a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público;

IV- as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis.

V- a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis.

PARÁGRAFO ÚNICO:- as diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos.

Art. 11 - Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, o projeto contendo desenhos e memorial descritivo, será apresentado a Prefeitura Municipal, acompanhado do título da propriedade, certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais, todos relativos ao imóvel.

& 10. Os desenhos conterão pelo menos:

I- a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

II- o sistema de vias com a respectiva hierarquia;

III- as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;


IV- os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;

V- a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

VI- a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

& 20. O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos;

I- a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;



II- as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

III- a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento;

IV- a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existente no loteamento e adjacências.

CAPÍTULO IV

Do Projeto de Desmembramento


Art. 12 - Para a aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado do título de propriedade e de planta do imóvel a ser desmembrado contendo:

I- a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;

II- a indicação do tipo de uso predominante no local ;

III- a indicação da divisão de lotes pretendida na área

Art. 13 - Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento, em especial o inciso II do artg. 4o. e 5o. desta lei.



PARÁGRAFO ÚNICO:- O Município fixará os requisitos exigíveis para a aprovação de desmembramento de lotes, decorrentes de loteamento cuja destinação da área pública tenha sido inferior a mínima prevista no § 1o. do art. 4o. desta lei.

CAPÍTULO V

Da Aprovação do Projeto de Loteamento e Desmembramento

Art. 14 - O projeto de loteamento e desmembramento deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal, a quem compete também a fixação das diretrizes a que aludem os arts. 6o. e 7o. desta lei.

Art. 15 - Caberá ao Estado o exame e a anuência prévia para a aprovação, pelo Município, de loteamento e desmembramento nas seguintes condições:

I- quando localizados em áreas de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagísticos e arqueológico, assim definidas por legislação estadual ou federal;

II- quando o loteamento ou desmembramento localizar-se em áreas limítrofe do município, ou que pertença a mais de um município, nas regiões metropolitanas ou em aglomerações urbanas, definida em lei Estadual ou Federal;

III- quando o loteamento abranger áreas superior a 1.000.000 m² (um milhão de metros quadrados).

PARÁGRAFO ÚNICO:- Na regulamentação das normas previstas neste artigo, o Estado procurará atender às exigências urbanísticas do planejamento Municipal.

Art. 16 - Fica definido por esta Lei o prazo de trinta dias, que um projeto de loteamento, uma vez apresentado com todos os seus elementos, deve ser aprovado ou rejeitado.


Art. 17 - Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, sendo, neste caso, observadas as exigências do art. 16 desta Lei.

CAPÍTULO VI

Do Registro do Loteamento e Desmembramento

Art. 18 - Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, exigidos pela legislação Federal;

& 1o - Cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura da execução das obras exigidas pelo Município, que incluirá, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, com a duração máxima de 1 (Um) ano, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras.



& 2o. Registrado o loteamento, o Oficial do Registro comunicará, por certidão, o seu registro à Prefeitura.

& 3o. No Registro de Imóveis far-se-ão o registro do loteamento, com uma indicação para cada lote, a averbação das alterações, a abertura de ruas e praças e as áreas destinadas a espaços livres ou a equipamentos urbanos.

Art. 19 - Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes, do projeto e do memorial descritivo.

Art. 20 - O registro do loteamento só poderá ser cancelado:


I- por decisão judicial;

II- a requerimento do loteador, com anuência da Prefeitura, enquanto nenhum lote houver sido objeto de contrato;

III- a requerimento conjunto do loteador e de todos os adquirentes de lotes, com anuência da Prefeitura, e do Estado.

&io. A Prefeitura só poderá se opor ao cancelamento se disto resultar inconveniente comprovado para o desenvolvimento urbano ou se já tiver realizado qualquer melhoramento na área loteada ou adjacências.

Art. 21 - O processo de loteamento e os contratos depositados em Cartório poderão ser examinados por qualquer pessoa, a qualquer tempo independentemente do pagamento de custos ou emolumentos, ainda que a título de busca.



CAPÍTULO VII
Disposições Gerais


Art. 22 - é vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento não registrado.

Art. 23 - Verificado que o loteamento ou desmembramento não se ache registrado ou regularmente executado ou notificado pela Prefeitura Municipal, deverá o adquirente do lote suspender o pagamento das prestações restantes e notificar o loteador para suprir a falta.

PARÁGRAFO ÚNICO - A Prefeitura Municipal, promoverá a notificação ao loteador previsto no caput deste artigo.

Art. 24 - A Prefeitura Municipal, se desentendida pelo loteador a notificação, poderá regularizar loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na data dos direitos dos adquiridos de lotes.

& 10.º - O Município, promovendo a regularização, na forma deste artigo, obterá judicialmente o levantamento das prestações depositadas, com os respectivos acréscimos de correção monetária e juros, nos termos do & 10.º do artigo 38 da Lei Federal no. 6.766/79, a título de ressarcimento das importâncias despendidas com equipamentos urbanos ou expropriação necessárias para regularizar o loteamento ou desmembramento.



& 2o. - As importâncias despendidas pela Prefeitura Municipal, para regularizar o loteamento ou desmembramento, caso não sejam integralmente ressarcidas conforme o disposto no parágrafo anterior, serão exigidas na parte faltante do loteador, aplicando-se o disposto no art. 47 da Lei Federal no. 6.766/79.


& 3o. - No caso de loteador não cumprir o estabelecido no parágrafo anterior, a Prefeitura Municipal, poderá receber as prestações dos adquirentes, até o valor devido.

& 4o. - A Prefeitura Municipal, para assegurar a regularização do loteamento ou desmembramento, bem como o ressarcimento integral de importâncias despendidas, ou a despende, poderá promover judicialmente os procedimentos cautelares necessários aos fins colmados.

Art. 25 - Regularizado o loteamento ou desmembramento pela Prefeitura Municipal, o adquirente do lote, comprovando o depósito de todas as prestações de preço avançado, poderá obter o registro de propriedade do lote adquirido, valendo para tanto o compromisso de venda e compra devidamente firmado.

Art. 26 - Nas desapropriações não serão considerados como loteados ou loteáveis, para fins de indenização, os terrenos ainda não vendidos ou compromissados, objeto de loteamento ou desmembramento não registrado.

Art. 27 - Ocorrendo a execução do loteamento não aprovado, a destinação de áreas públicas exigidas no inciso I do art. 4o. desta lei não poderá alterar sem prejuízo de aplicação das sanções administrativas civis e criminais previstas.



Art. 28 - O Município, e o Estado poderão expropriar áreas urbanas ou de expansão urbana para loteamento, demolição, reconstrução e incorporação, ressalvada a preferência expropriados para a aquisição de novas unidades.

Art. 29 - O loteador, ainda que já tenha vendido todos os lotes, ou os vizinhos, são partes legítimas para promover ação destinada a impedir construção em desacordo com restrições legais ou contratuais.

Art. 30 - O loteador não poderá fundamentar qualquer ação ou defesa na presente lei sem a apresentação dos registros e contratos a que ela se refere.

Art. 31 - Se o loteador integrar grupo econômico ou financeiro, qualquer pessoa física ou jurídica desse grupo, beneficiária de qualquer forma de loteamento ou desmembramento irregular, será solidariamente responsável pelos prejuízos por ele causados aos compradores dos lotes e ao Poder Público.

Art. 32 - O foro competente para os procedimentos judiciais previstos nesta lei será sempre o da comarca de situação de lote.

Art. 33 - As intimações e notificações previstas nesta Lei deverão se feitas pessoalmente ao intimado ou notificado, que assinará o comprovante do recebimento, e poderão igualmente ser promovidas por meio dos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-las.

§ 1o. - Se o destinatário se recusar a dar recibo ou se furtar o recebimento, ou se for desconhecido o seu paradeiro, o funcionário incumbido de diligência informará esta circunstância ao Oficial competente que a certificará, sob sua responsabilidade.

& 2o. - Certificada a ocorrência dos fatos mencionados no parágrafo anterior, a intimação ou notificação será feita por edital na forma desta lei, começando o prazo a correr 10 (dez) dias após a última publicação.


CAPÍTULO VII
Disposições Finais

Art. 34 - Todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia audiência do Instituto Nacional da Colonização e Reforma Agrária - INCRA, do IAP, e da aprovação da Prefeitura Municipal, segundo as exigências do loteamento pertinente.

Art. 35 - Esta Lei entrará em vigor na data da sua publicação.

Art. 36 - Revogam-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito do Município de
Candói, em 21 de dezembro de 1993


ELIAS FARAH NETO
Prefeito Municipal