

LEI COMPLEMENTAR Nº 11/2011

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

SUMÁRIO

TÍTULO I	DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES	Art. 2º
TÍTULO II	DO PARCELAMENTO DO SOLO	
CAPÍTULO I	DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	Art. 5º
Seção I	Do Projeto de Desmembramentos e fusões	Art. 18
Seção II	Dos Condomínios Urbanísticos.....	Art. 22
CAPÍTULO II	DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS	
Seção I	Das Disposições Preliminares.....	Art. 28
Seção II	Dos Requisitos Ambientais.....	Art. 39
CAPÍTULO III	DAS RESPONSABILIDADES DO EMPREENDEDOR E DO PODER PÚBLICO	Art. 40
Seção I	Do Empreendedor.....	Art. 41
Seção II	Do Poder Público	Art. 49
Seção III	Dos Condôminos.....	Art. 50
CAPÍTULO IV	DO PROJETO DE PARCELAMENTO E DA LICENÇA URBANÍSTICA AMBIENTAL.....	Art. 51
Seção I	Da Consulta Prévia e Definição de Diretrizes	Art. 53
Seção II	Da Documentação	Art. 61
Seção III	Do Conteúdo do Projeto de Loteamento	Art. 64
Seção IV	Da Licença Urbanística e Ambiental	Art. 67
Seção V	Da Aprovação dos Projetos	Art. 77
Seção VI	Da Emissão de Alvará.....	Art. 83
Seção VII	Da Entrega das Obras.....	Art. 88
CAPÍTULO V	DO REGISTRO DO PARCELAMENTO.....	Art. 91
CAPÍTULO VI	DOS CONTRATOS.....	Art. 102
CAPÍTULO VII	DA INTERVENÇÃO	Art. 114
TÍTULO III	DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA	
CAPÍTULO I	DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	Art. 117
CAPÍTULO II	DA POLÍTICA MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA	
Seção I	Dos Procedimentos de Regularização Fundiária Urbana.....	Art. 120
TÍTULO IV DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES		Art. 131
CAPÍTULO I	DAS INFRAÇÕES ADMINISTRATIVAS CONTRA A ORDEM URBANÍSTICA.....	Art. 132
CAPÍTULO II	DAS DISPOSIÇÕES FINAIS.....	Art. 138

LEI COMPLEMENTAR Nº 11/2011

Súmula: Define os procedimentos relacionados com os loteamentos, desmembramentos e fusões de lotes urbanos e a Regularização Fundiária no Município, e demais requisitos urbanísticos no Município de RENASCENÇA, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE RENASCENÇA

Faço saber que a Câmara Municipal de RENASCENÇA aprovou, e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º. O Parcelamento do solo para fins urbanos e a Regularização Fundiária de áreas urbanas, no Município de RENASCENÇA, será regido por esta Lei, em conformidade com as Leis Federais 10.257/01 e 6.766/79.

TÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 2º. Buscando promover o predomínio do interesse público sobre o particular, a presente lei visa, dentre outros, os seguintes objetivos:

I - Orientar o projeto e a execução de qualquer empreendimento que implique em parcelamento do solo para fins urbanos;

II - Possibilitar à população a facilidade de acesso aos equipamentos urbanos e comunitários para assegurar-lhe condições dignas de habitação, trabalho, lazer e circulação no espaço urbano;

III - Facilitar ao Poder Público Municipal o planejamento de obras e serviços públicos;

IV - Prevenir a instalação ou expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas;

V - Ordenar o crescimento da cidade;

VI - Garantir a continuidade da malha urbana, evitando ociosidade de infra-estrutura;

VII - Assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade, nos processos de parcelamento do solo para fins urbanos.

Art. 3º. Para os fins desta lei, consideram-se as seguintes definições:

I - **Aprovação:** legitima uma nova situação física/geométrica/locacional do lote;

II - **Área rural:** a parcela do território cujo emprego envolve atividade de exploração extrativa agrícola, pecuária, silvícola ou agroindustrial, que não se enquadre como área urbana.

III - **Área urbana:** parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano por lei municipal específica, que não se enquadre na definição de área rural; destinada à moradia, ao comércio, à indústria, delimitado pelo perímetro urbano e nele incidindo o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU).

IV - **Áreas destinadas a uso comum dos condôminos:** aquelas referentes ao sistema viário interno e as demais áreas integrantes de condomínios urbanísticos não caracterizadas como unidades autônomas;

V - **Áreas destinadas a uso público:** aquelas referentes ao sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários, a espaços livres de uso público e a outros logradouros públicos;

VI - **Condomínio urbanístico:** a divisão de gleba ou lote em frações ideais, correspondentes a unidades autônomas destinadas à edificação e áreas de uso comum dos condôminos, que não implique na abertura de logradouros públicos, nem na modificação ou ampliação dos já existentes, podendo haver abertura de vias internas de domínio privado;

VII - **Desmembramento:** subdivisão de um terreno urbano em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, sem que haja necessidade de abertura de novas vias ou logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou alteração das vias existentes;

VIII - Empreendedor:

a) O proprietário do imóvel a ser parcelado, que responde pela implantação do parcelamento;

b) O compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou o superficiário, desde que o proprietário expresse sua anuência em relação ao empreendimento e sub-rogue-se nas obrigações do compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou do superficiário, em caso de extinção do contrato;

c) O poder público, quando proprietário do imóvel a ser parcelado, ou nos casos de imissão prévia na posse com o objetivo de implantação de parcelamento habitacional de interesse social ou regularização fundiária;

d) A pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel a ser parcelado ou pelo poder público para executar o parcelamento ou a regularização fundiária, em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária, devendo o contrato ser averbado na matrícula do imóvel no serviço de registro de imóveis;

e) As cooperativas habitacionais, as associações de moradores e as associações de proprietários ou compradores, que assumam a responsabilidade pela implantação do parcelamento.

IX - **Equipamentos comunitários:** os equipamentos de educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer e convívio social;

X - **Fração ideal:** índice de participação abstrata e indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio, expresso sob forma decimal, ordinária ou percentual;

XI - **Habitação:** moradia digna inserida no contexto urbano, provida de infra-estrutura básica, de serviços urbanos e de equipamentos urbanos básicos;

XII - **Infra-estrutura básica:** consideram-se os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não;

XIII - **Lote:** porção de terreno parcelado, com testada para via pública oficial e destinado a receber edificação. O lote deverá estar dotado de infra-estrutura para atender as atividades que serão desenvolvidas pelas pessoas que ocuparem esta edificação, qualquer que seja sua destinação;

XIV - **Loteamento:** subdivisão de um terreno urbano em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou alteração das vias existentes;

XV - **Núcleo de urbanização específica:** instrumento da Política Municipal de Regularização Fundiária para atender áreas situadas no meio rural, com atividades mistas (urbana e agricultura familiar), que demandam atenção especial do Poder Executivo Municipal. Essas áreas devem atender aos parâmetros específicos das Zonas em que se encontram, e não estão sujeitas aos critérios gerais de urbanização.

XVI - **Parcelamento:** subdivisão de glebas, áreas ou terrenos indivisos em lotes. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições das legislações federais, estaduais e municipais pertinentes;

XVII - **Registro:** legitima a propriedade do lote. Assim, o registro se dá após a aprovação, e um não substitui o outro. Deverá ser obedecido o prazo legal de 180 (cento e oitenta) dias após a aprovação para que se proceda ao registro do lote. Caso isto não aconteça a aprovação será considerada sem efeito;

XVIII - **Regularização fundiária:** o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, que visem a adequar assentamentos preexistentes, informais ou irregulares, às conformações legais, de modo a garantir o direito a cidades sustentáveis e o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana;

XIX - **Unidade autônoma:** a unidade imobiliária destinada à edificação, resultante de condomínio urbanístico realizado nos termos desta lei;

XX - **Vias públicas:** as vias são tornadas públicas oficialmente com a aprovação do lote com testada para elas. São consideradas vias públicas aquelas que figuram em plantas de parcelamento do solo aprovadas e que constituam testadas de lotes ou aquelas pavimentadas pelo poder Público Municipal;

Art. 4º. O parcelamento do solo para fins urbanos e a regularização fundiária em áreas urbanas, observarão as diretrizes gerais da política urbana, conforme dispõe o art. 2º da Lei Federal 10.257, de 10 de julho de 2001, e os seguintes princípios:

- I - Função social da propriedade;
- II - Garantia do direito à moradia e ao desenvolvimento sustentável dos assentamentos humanos;
- III - Urbanismo como função pública e respeito à ordem urbanística;
- IV - Prevalência do interesse público sobre o interesse privado;
- V - Ocupação prioritária dos vazios urbanos;
- VI - Recuperação pelo Poder Público das mais-valias urbanas decorrentes da ação do Poder Público;
- VII - Acesso universal aos bens de uso comum do povo;
- VIII - Preservação do interesse público como elemento determinante na destinação dos imóveis urbanos.

TÍTULO II

DO PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 5º. Está sujeito às normas da legislação federal, estadual e municipal, o parcelamento do solo urbano e rural.

§ 1º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento ou condomínio urbanístico, observadas as disposições desta Lei, bem como da legislação federal e estadual vigente.

§ 2º O parcelamento do solo rural observará as normas federais vigentes, bem como ao disposto nesta lei.

§ 3º. Os loteamentos, desmembramentos e condomínios urbanísticos somente serão admitidos se deles resultarem lotes de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano Municipal, e demais legislações vigentes;

§ 4º. O parcelamento do solo poderá ser dividido em etapas de execução discriminadas no projeto completo.

Art. 6º. Qualquer modalidade de parcelamento do solo ficará sujeita à aprovação prévia da Prefeitura, nos termos das disposições desta e de outras leis pertinentes.

Art. 7º. A tramitação dos processos de parcelamento compreende as seguintes etapas:

I - Consulta Prévia ou requerimento das diretrizes de parcelamento para a prefeitura;

II - Elaboração e apresentação de projeto à Prefeitura Municipal;

III - Expedição de licença, vistoria e expedição de alvará de conclusão de obra, obedecidas às normas desta lei, da Legislação Federal Lei N° 6.766 de 19 de dezembro de 1979 e suas alterações e leis estaduais pertinentes.

Art. 8º. O parcelamento do solo para fins urbanos deverá respeitar as diretrizes do Plano Diretor Municipal quanto ao arruamento e à destinação das áreas, de forma a permitir o desenvolvimento urbano integrado.

Parágrafo Único. Para a aprovação de novos parcelamentos deverão ser priorizados os vazios urbanos, e considerados os imóveis sujeitos à Compulsoriedade do Aproveitamento do Solo Urbano.

Art. 9º. O parcelamento do solo para fins urbanos só será permitido nas áreas inseridas nos perímetros urbanos do Município (sede e distritos), aprovados por lei municipal específica, obedecendo-se ao disposto no artigo 39 da presente lei.

Art. 10. Não serão objetos de indenização em caso de desapropriações, as benfeitorias ou construções realizadas em parcelamentos irregulares, nem se considerarão como terrenos parcelados, ou parceláveis, para fins de indenização, as glebas parceladas sem a devida autorização.

Art. 11. As exigências referentes a áreas livres de uso público e a áreas de equipamentos urbanos ou comunitários aplicam-se aos desmembramentos, quando estes tiverem por finalidade abrigar empreendimentos imobiliários, para fins residenciais ou empresariais, que resultem em mais de 10 (dez) unidades.

Art. 12. A responsabilidade pelas diferenças constatadas entre as dimensões existentes nos lotes e a planta aprovada, ou pelos custos de compatibilização das ruas com o sistema viário existente ou planejado será exclusivamente do empreendedor.

Art. 13. Para regularizar a situação de loteamentos clandestinos o Município notificará seus responsáveis para promoverem os atos necessários às aprovações no prazo de 60 (sessenta) dias findo o que, sem que os notificados requeiram a aprovação, os adquirentes de terrenos ou lotes poderão fazê-lo e, sendo concedida a aprovação, as taxas devidas serão distribuídas entre os proprietários da área beneficiada e arrecadadas juntamente com o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) do ano subsequente.

Parágrafo Único. Havendo parte do loteamento ou ruas em condições de serem aprovadas, poderá ser efetuada a aprovação parcial.

Art. 14. O Município de Renascença poderá promover notificação ao empreendedor sobre a necessidade do registro do loteamento e, conseqüentemente, da necessidade de regularização do mesmo para torná-lo capaz de ser registrado, sendo esta notificação feita pessoalmente ao notificado, que deverá assinar comprovante do recebimento.

Art. 15. O empreendedor que parcelar sem autorização do Município ou em desacordo com o projeto aprovado, além das multas previstas nesta lei, será obrigado a reparar os danos ambientais provenientes de escavações e quaisquer outras obras ou serviços executados no imóvel.

Parágrafo Único. O Órgão Municipal Competente estipulará o prazo que não excederá a 180 dias para o proprietário regularizar o loteamento e iniciar as obras de reparação, nos termos do caput deste artigo, após análise de cada caso concreto.

Art. 16. Se implantados loteamentos caracterizados como de interesse social, a infra-estrutura consistirá de no mínimo:

- I - Vias de circulação;
- II - Escoamento das águas pluviais;
- III - Rede de abastecimento de água potável;
- IV - Soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica pública e domiciliar.

Parágrafo Único. O lote mínimo em áreas caracterizadas como de interesse social, quando estabelecidas, serão de 150m².

Art. 17. As áreas de equipamento urbano e comunitário, os espaços de uso público e áreas verdes deverão ser implantados pelo empreendedor, conforme diretrizes fornecidas pela Prefeitura Municipal, e deverão ser mantidas e conservadas por este até o recebimento das obras.

Seção I

Do Projeto de Desmembramentos e Fusões

Art. 18. O pedido de desmembramento e fusão será feito mediante requerimento do interessado ao Município, acompanhado de título de propriedade, certidão negativa e da planta do imóvel a ser desmembrado ou fusionado na escala 1:500 (um por quinhentos), contendo as seguintes indicações:

- I - Situação do imóvel, com vias existentes e loteamento próximo;
- II - Áreas e testadas mínimas, determinadas por esta Lei, válidas para a(s) zona(s) a qual afeta o imóvel;
- III - Divisão ou agrupamento de lotes pretendido, com respectivas áreas;
- IV - Indicação das edificações existentes.

Parágrafo Único. Todas as peças gráficas e demais documentos exigidos terão a(s) assinatura(s) do(s) responsável(s) e deverão estar dentro das especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Art. 19. Após examinada e aceita a documentação, será concedida "Licença de Desmembramento e Fusão" para averbação no Registro de Imóveis competente.

Parágrafo Único - Somente após averbação dos novos lotes no Registro de Imóveis o Município poderá conceder licença para construção ou edificação nos mesmos.

Art. 20. A aprovação do projeto a que se refere o Artigo anterior só poderá ser permitida quando:

I - Os lotes desmembrados ou fusionados tiverem as dimensões mínimas para a respectiva zona, conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Municipal.

II - A parte restante do lote ainda que edificado, compreender uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões mínimas previstas em Lei.

III - Em casos especiais de acordo com o Interesse Público, o Conselho de Desenvolvimento Municipal poderá autorizar o desmembramento de parcelas isoladas ou dimensões menores do que as relacionadas na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Municipal, em até 40% (quarenta por cento), tanto em área como em testada desde que respeitadas as taxas de ocupação e impermeabilização do lote.

Art. 21. O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo pelo interessado, depois de cumpridas todas as exigências pelo interessado, será de 10 (dez) dias.

Seção II

Dos Condomínios Urbanísticos

Art. 22. Serão admitidos loteamentos cujo perímetro seja murado e o acesso seja restrito nas Zonas de Média Densidade (ZMD) e Baixa Densidade (ZBD), conforme termos da Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Municipal.

Parágrafo Único. A restrição de acesso a que se refere o caput deste artigo não se aplica a Polícia Militar, Corpo de Bombeiros, membros das Forças Armadas e demais servidores públicos federais, estaduais e municipais, de qualquer esfera do Poder, desde que no exercício de suas funções.

Art. 23. As densidades do Condomínio Urbanístico respeitarão os termos definidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Art. 24. As vias internas do Condomínio Urbanístico serão obrigatoriamente pavimentadas e devem seguir as características de vias locais estabelecidas na Lei de Mobilidade e Sistema Viário.

Art. 25. Independentemente da área pública com as dimensões definidas no art. 28 da presente lei, que será obrigatoriamente externa ao perímetro murado, destinará o Condomínio Urbanístico, para recreação de seus integrantes, uma área comum não inferior a 7,5% da área total contida no perímetro murado.

Parágrafo Único. Mediante proposta do interessado, a Prefeitura Municipal poderá aceitar outra área equivalente, desde que a região onde esteja situado o condomínio urbanístico já se encontre servida por equipamento público nos termos da Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Municipal.

Art. 26. O muro em torno do Condomínio deve ser construído com altura não superior a 3,00 metros, em material que proporcione estabilidade e segurança, sendo permitida a colocação de arame farpado ou fios eletrificados, desde que obedecidas às normas técnicas de segurança para se evitar danos físicos a pessoas ou a animais.

Art. 27. A extensão máxima de muros que confrontam com vias públicas não poderá ser superior a 20% do comprimento de cada face individual de quadra. O restante da extensão deverá ser de material e solução construtiva que não ofereça bloqueio visual às vias públicas.

CAPITULO II

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS

Seção I

Das Disposições Preliminares

Art. 28. Os parcelamentos devem atender ao disposto nesta lei, bem como à ordem urbanística expressa em leis municipais, Lei do Plano Diretor Municipal, Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Municipal, e aos seguintes requisitos:

I - As áreas destinadas ao sistema viário, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como a áreas verdes de uso público, deverão ser proporcionais à gleba e nunca inferiores a 25% (vinte e cinco por cento) da área loteável, dos quais:

a) Máximo de 20% (vinte por cento) poderá destinar-se à implantação do sistema viário;

b) O restante até completar os 25% (vinte e cinco por cento), deverão ser destinados à implantação de equipamentos públicos e comunitários, tais como, creches, postos de saúde, praças ou escolas municipais.

II - As áreas públicas destinadas a equipamentos públicos e comunitários a serem entregues ao município deverão possuir no mínimo, 50% (cinquenta por cento) de seu total em um só terreno

III - A localização das áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos ou comunitários será definida de acordo com os interesses do município, pela prefeitura municipal;

IV - Não serão computados como áreas públicas os canteiros centrais ao longo das vias;

V - Não serão computados como áreas públicas as áreas de preservação permanente;

VI - Quando do interesse do Poder Público Municipal, as áreas verdes públicas e destinadas à implantação de equipamentos urbanos poderão ser definidas fora do perímetro da gleba onde for realizado o loteamento.

§ 1º. A critério do Poder Público Municipal, justificado pela necessidade de grandes investimentos em infra-estrutura, poderá, as áreas destinadas para equipamentos públicos serem reduzidas em até 50% (cinquenta por cento), através de Lei Ordinária.

§ 2º. Dependendo da localização e das dimensões da área a ser loteada, e quando julgado necessário pelo Poder Público, o limite constante da alínea "a" deste artigo, poderá ser ampliada até o máximo constante na alínea "b", do mesmo artigo.

Art. 29. A ocupação do solo por meio de parcelamentos deverá ocorrer de forma a respeitar o meio ambiente, assegurando condições de acessibilidade e resolução de questões de risco geológico e inundações.

Art. 30. Os lotes deverão possuir as áreas e testadas mínimas previstas, definidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano Municipal.

Art. 31. As vias projetadas deverão harmonizar-se com a topografia local e sua seção transversal deverá obedecer ao disposto na Lei de Mobilidade e Sistema Viário.

Art. 32. O comprimento das quadras dos loteamentos residenciais não poderá ser superior a 300,00 m (trezentos metros) e inferior a 50,00m (cinquenta metros) devendo o arruamento ser compatível com as ruas existentes e projetadas em seu entorno.

Art. 33. As tubulações que não passarem pelas vias públicas deverão possuir faixas sanitárias *non aedificandi* com largura mínima conforme projeto aprovado pelo órgão competente.

Art. 34. Quando a canalização pública for insuficiente ou não existir na rua onde o loteamento desaguar suas águas pluviais, a solução do problema será indicada pelo Município a qual deverá ser executada pelo empreendedor.

Art. 35. Onde não existir rede de água, o Município somente autorizará o parcelamento se o empreendedor, com aprovação do órgão competente, executar o projeto de abastecimento a partir da captação em manancial existente na área ou a partir de poços artesianos.

Art. 36. Caso o órgão competente não assuma a operação do sistema de abastecimento de água, este deverá funcionar em sistema de condomínio, do qual participarão todos os compradores de lotes e o empreendedor.

Art. 37. As áreas a serem transferidas ao Município passarão a integrar o domínio do Município no ato do registro do loteamento, ficando o empreendedor a abrir as respectivas matrículas em nome do Município.

Art. 38. Não será permitido o parcelamento do solo em:

I - Terrenos alagadiços e em locais sujeitos a inundações;

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 45 graus, salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - Terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação por serem áreas de risco de deslizamento;

V - Área de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis;

VI - Terrenos contíguos a cursos d'água, represas e demais recursos hídricos sem a prévia manifestação dos órgãos competentes;

VII - Áreas fora do alcance de equipamentos urbanos, especialmente das redes públicas de abastecimento de água potável, das galerias de águas pluviais e de energia elétrica;

VIII - Áreas que não sejam adjacentes à malha urbana existente;

IX - No Setor Especial de Lazer (SEL), sede urbana;

X - Em Área de Preservação Permanente (APP), no município;

Seção II

Dos Requisitos Ambientais

Art. 39. Em parcelamentos do solo para fins urbanos, as Áreas de Preservação Permanente (APP) poderão ser utilizadas como espaços livres de uso público ou de uso comum dos condôminos para implantação de infra-estrutura destinada a esportes, lazer e atividades educacionais e culturais ao ar livre, desde que:

I - A vegetação seja preservada ou recomposta, de forma a assegurar o cumprimento integral dos objetivos ecológicos das Áreas de Preservação Permanente (APP);

II - A utilização da área não gere degradação ambiental;

III - Seja observado o limite máximo de 10% (dez por cento) de impermeabilização do solo e 15% (quinze por cento) de ajardinamento;

IV - Haja autorização prévia do Instituto Ambiental do Paraná (IAP).

§ 1º. Fica vedada a movimentação de terra nas Áreas de Preservação Permanente utilizadas como espaços livres de uso público ou de uso comum dos condôminos, na forma do *caput* deste artigo. A movimentação de terras será permitida apenas nos seguintes casos:

I - Que se destine ao controle de cheias;

II - À regularização de vazão;

III - À proteção dos mananciais ou

IV - À estabilização de encostas condicionada a autorização prévia da autoridade licenciadora.

§ 2º. O disposto no *caput* deste artigo não se aplicará às áreas com vegetação nativa primária ou secundária em estágio médio ou avançado de regeneração no bioma Mata Atlântica, para as quais devem ser observadas as exigências específicas para o parcelamento do solo e licenciamento ambiental previstas pela legislação.

CAPITULO III

DAS RESPONSABILIDADES DO EMPREENDEDOR E DO PODER PÚBLICO

Art. 40 Todos os atores envolvidos, como empreendedor, Poder Público, condôminos, autoridade licenciadora, estão obrigados a esta lei, bem como à Lei Federal pertinente, sem prejuízo das normas ambientais e de proteção ao Consumidor.

Seção I

Do Empreendedor

Art. 41. É obrigatória, para a execução de loteamento, a prestação de caução.

§ 1º. No ato de recebimento do Alvará de Licença e da cópia do projeto aprovado pela Prefeitura, o interessado assinará um termo de Compromisso, ao qual deve estar anexado proposta de instrumento de garantia de execução das obras a seu cargo.

§ 2º. O instrumento de garantia de execução das obras a cargo do empreendedor, referido no *caput* deste artigo, pode ser representado por hipoteca de lotes ou unidades autônomas no próprio empreendimento, com o devido registro na matrícula dos imóveis dado em garantia; hipoteca de outros imóveis; fiança bancária ou pessoal; depósito ou caução de títulos da dívida pública; seguro garantia correspondendo ao mesmo valor orçado para as obras de urbanização, ou por qualquer outra espécie de garantia prevista em lei.

§ 3º. Ficam dispensados do instrumento de garantia os parcelamentos e desmembramentos com menos de 10 (dez) unidades.

Art. 42. É de responsabilidade, ainda, do empreendedor:

I - Executar os serviços previstos no Art. 44 da presente Lei;

II - Executar as obras de infra-estrutura, citadas no Art. 3º Inciso XII, de acordo com os anteprojetos apresentados e aprovados ou modificados pela Prefeitura Municipal;

III - Não outorgar qualquer escritura da venda dos lotes antes de concluídas as obras previstas nos itens anteriores e de cumpridas as demais obrigações impostas por esta lei ou assumidas no Termo de Compromisso;

IV - Fazer constar dos compromissos de compra e venda de lotes a condição de que as mesmas só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas nos itens anteriores;

V - Facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços.

§1º. As obras de que cogita o presente artigo e seus itens deverão ser previamente aprovados pelos órgãos competentes.

§ 2º. O prazo para a execução das obras e serviços a que se referem os itens I e II deste artigo não pode ser superior ao prazo a 02 (dois) anos, quando da aprovação do loteamento.

Art. 43. Será exigida, em todos os loteamentos liberados para a execução das obras de infraestrutura, a instalação de placa com dimensões mínimas de 2 (dois) por 3 (três) metros, fixadas em locais de fácil visualização, contendo:

I - Nome do empreendimento;

II - Nome do responsável pelo empreendimento;

III - Nome e número do Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA) do responsável técnico;

IV - Número do alvará de licença para a execução de obras, fornecido pelo Município;

V - Os seguintes dizeres:

"Este empreendimento está liberado para implantação de infra-estrutura, estando proibida a venda de lotes, conforme a Lei Federal N°6.766/79 e as alterações da Lei Federal N°9.785/99. Consulte a Prefeitura antes de comprar um lote"

Art. 44. De posse do alvará de licença para o início das obras, o empreendedor deverá executar no mínimo os seguintes serviços, conforme os projetos já liberados:

I - Demarcação das quadras com marcos de concreto;

II - Terraplenagem de todas as ruas;

III - Implantação dos meio-fios em concreto pré-moldado, rejuntados com argamassa de cimento;

IV - Obras de consolidação e arrimo, pontilhões e qualquer obra-de-arte necessária à conservação das ruas;

V - Rede de abastecimento de água potável, com sistema de captação e tratamento se for o caso;

VI - Rede de eletrificação e iluminação pública;

VII - Rede de esgotamento de águas pluviais, com bocas de lobo em alvenaria de tijolo maciço e grelha de ferro ou concreto armado, conforme modelo fornecido pelo Município;

VIII - Pavimentação das vias com pedras irregulares, paralelepípedos ou similares, e base de brita de no mínimo 15 cm (quinze centímetros) de espessura, podendo o Município estabelecer outras exigências conforme o tipo de solo;

IX - Recobrimento vegetal de todos os taludes com declividade superior a 1(horizontal) para 2 (vertical);

X - Rede de esgoto, obrigatoriamente, e sistema de tratamento de efluentes, quando for o caso.

Art. 45. As canalizações deverão ser recobertas após autorização por escrito da Prefeitura, a qual poderá exigir pranchões de concreto para assentamento das tubulações de águas pluviais.

Art. 46. Todas as ruas deverão ser pavimentadas pelo empreendedor..

Art. 47. Antes de o empreendedor iniciar a pavimentação das ruas, deverá fazer comunicação por escrito a Secretaria Municipal de Obras, Viação e Urbanismo, a fim de possibilitar o acompanhamento da obra.

Parágrafo Único. Durante a execução das obras deverão ser respeitados os cuidados com a limpeza e o sossego público previstos na Lei do Código de Obras e Lei do Código de Posturas e Meio Ambiente.

Art. 48. O empreendedor deve comunicar à autoridade licenciadora quaisquer alterações ocorridas no registro de imóveis quanto à propriedade, direitos reais e ônus relativos à gleba ou ao lote.

Seção II

Do Poder Público

Art. 49. É responsabilidade do Poder Público ou de seus concessionários ou permissionários:

I - A implantação dos elementos de infra-estrutura complementar não exigidos do empreendedor, nos loteamentos e desmembramentos;

II - A operação e a manutenção da infra-estrutura básica e complementar, nos loteamentos e desmembramentos e das áreas destinadas a uso público nos parcelamentos.

§ 1º. A implantação, operação e manutenção dos equipamentos comunitários a cargo do Poder Público devem respeitar as orientações específicas das licenças urbanística e ambiental, bem como as

diretrizes das respectivas políticas setoriais.

§ 2º. Passam à responsabilidade do Poder Público a partir da averbação do termo de vistoria e recebimento de obras, a operação e a manutenção da infra-estrutura básica e complementar das áreas destinadas a uso público.

§ 3º. Passam à responsabilidade do Poder Público a partir da averbação do termo de vistoria e recebimento de obras, a operação e a manutenção da infra-estrutura básica e complementar das áreas destinadas ao uso público, externas a condomínios urbanísticos.

Seção III Dos Condôminos

Art. 50. Cabe aos condôminos a manutenção do sistema viário, das áreas de uso comum dos condôminos e da infra-estrutura básica e complementar interna dos condomínios urbanísticos, a partir da averbação da convenção de condomínio no Serviço de Registro de Imóveis competente.

CAPÍTULO IV DO PROJETO DE PARCELAMENTO E DA LICENÇA URBANÍSTICA E AMBIENTAL.

Art. 51. O projeto de parcelamento deve ser elaborado em conformidade com Lei Federal nº 6766/79 pertinente e com as diretrizes formuladas pelo Município, considerando:

I - A valorização do patrimônio paisagístico, ecológico, turístico, artístico, histórico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico ou espeleológico ;

II - A previsão da execução das obras necessárias em seqüência que impeça a instauração de processo erosivo e seu desenvolvimento;

III - A reposição da camada superficial do solo nas áreas que forem terraplenadas, com plantio de vegetação apropriada.

Art. 52. Desde o registro do seu contrato, os adquirentes de lotes ou unidades autônomas podem apresentar projetos de construção à autoridade municipal competente, ficando, porém, condicionada a expedição de "habite-se" ou ato equivalente ao termo de vistoria e recebimento de obras do parcelamento.

Seção I

Da Consulta Prévia e Definição de Diretrizes

Art. 53. Antes da elaboração do projeto, o interessado está obrigado a solicitar ao Município Consulta Prévia que resulte em informações relativas a:

I - Uso e ocupação do solo, conforme Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Municipal;

II - Traçado do sistema viário e diretrizes, conforme Lei Municipal de Mobilidade e Sistema Viário;

III - Reserva de áreas destinadas a uso público, inclusive quanto a sua localização;

IV - Reserva de faixas não edificáveis;

V - Linhas sanitárias;

VI - Áreas legalmente protegidas

§ 1º. A Secretaria de Administração e Planejamento poderá estabelecer diretrizes para:

I - Infra-estrutura básica, com exceção dos sistemas individuais de disposição de esgoto sanitário;

II - Elementos da infra-estrutura complementar que venham a ser exigidos por legislação estadual ou municipal.

§ 2º. As informações disponibilizadas pela Consulta Prévia prescreverão em 90 (noventa) dias.

Art. 54. Para a solicitação de diretrizes previstas no artigo anterior, o empreendedor deve apresentar requerimento específico e planta do imóvel à autoridade licenciadora.

§ 1º. O requerimento a que se refere o *caput* deste artigo deve ser instruído com:

I - Prova de propriedade da gleba ou lote, ou de direito para parcelar, conforme disposto nesta lei;

II - Certidão de matrícula da gleba ou lote, expedida pelo Serviço de Registro de Imóveis competente.

§ 2º. A planta do imóvel deve estar georreferenciada e conter no mínimo:

I - As divisas da gleba ou lote, com indicação de suas medidas perimetrais e área, e das vias lindeiras ao seu perímetro;

II - As curvas de nível com espaçamento adequado à finalidade do empreendimento;

III - A localização dos cursos d'água, lagos, lagoas, reservatórios e nascentes, áreas de preservação permanente, áreas com vegetação significativa, árvores de porte isoladas e construções existentes na gleba ou lote;

IV - O tipo de uso predominante a que o parcelamento se destina e uma estimativa do número de unidades habitacionais, no caso de uso residencial.

Art. 55. Deve ser comunicada à autoridade licenciadora qualquer alteração na situação jurídica da gleba ou lote objeto de análise para fins de formulação de diretrizes, obrigando à revisão das diretrizes formuladas.

Art. 56. Será indeferido pela autoridade licenciadora a solicitação de diretrizes, pela análise dos seguintes fatores:

I - A compatibilidade do empreendimento com o plano diretor;

II - A situação jurídica da gleba ou lote.

Art. 57. A autoridade licenciadora ao deferir a solicitação de diretrizes, deve formulá-las, indicando, no mínimo:

I - O traçado básico do sistema viário principal e diretrizes, no caso de loteamento;

II - A localização das áreas destinadas a uso público;

III - A localização das áreas com restrição ao uso e ocupação em razão da legislação federal, estadual ou municipal;

IV - As faixas não edificáveis;

V - Os usos admissíveis na gleba ou lote, com as respectivas localizações;

VI - Os requisitos a serem cumpridos para o licenciamento ambiental, se for o caso.

Art. 58. As diretrizes expedidas vigoram pelo prazo máximo de 01 (um) ano.

Art. 59. O prazo para a análise da solicitação das diretrizes e sua formulação será de 30 (trinta) dias a contar da data da solicitação.

Art. 60. A autoridade licenciadora deve dar ampla publicidade às solicitações de diretrizes e das diretrizes formuladas, especialmente para a Câmara de Vereadores e para o Conselho Municipal de Desenvolvimento.

Seção II

Da Documentação

Art. 61. O interessado apresentará projeto de loteamento, que será analisado para efeito de liberação do alvará de licença para início das obras.

Art. 62. O pedido de autorização para aprovação de projeto de loteamento e início das obras será instruído com os seguintes documentos:

I - Requerimento solicitando autorização, assinado pelo proprietário ou pelo empreendedor;

II - Proposta de instrumento de garantia de execução das obras a cargo do empreendedor; mencionado no art. 42, 43 e 44 da presente Lei que tratam da Responsabilidade do Empreendedor;

III - Certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;

IV - Instrumento de alteração de uso do solo pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), quando for o caso;

V - Certidões negativas de tributos municipais;

VI - Declaração de possibilidade de abastecimento d'água potável fornecida pelo órgão competente (Sanepar);

VII - Declaração da possibilidade de fornecimento de energia elétrica fornecida pelo órgão competente (Copel);

VIII - 03 (três) vias impressas dos projetos urbanísticos e complementares e 01 (uma) via digital na versão/plataforma solicitada pela prefeitura. Em casos de loteamento de parte do terreno, as plantas do projeto urbanístico deverão abranger a totalidade do imóvel;

IX - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) dos responsáveis técnicos pelo projeto e pela execução;

X - Laudo geológico-geotécnico do loteamento, quando for o caso;

XI - Autorização para corte da cobertura vegetal do terreno, expedida pelo órgão competente, (IAP) quando for o caso.

Art. 63. O pedido de autorização para aprovação de projeto de desmembramento será instruído com os seguintes documentos:

I - Requerimento solicitando autorização, assinado pelo proprietário e/ ou empreendedor;

II - Certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;

III - Certidão negativa de tributos municipais, expedidos pelos órgãos competentes;

IV - 03 (três) vias impressas do projeto urbanístico preferencialmente nas escalas 1:200 e 1:500 (conforme normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas) contemplando no mínimo:

a) Rumos e distâncias das divisas;

- b) Área resultante;
- c) Indicação precisa dos lotes e vias confrontantes;
- d) Indicação precisa de edificações existentes;
- e) Indicação precisa da localização em relação às vias mais próximas.

V - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) dos responsáveis técnicos pelo projeto e pela execução;

VI - Comprovação da existência de rede de abastecimento d'água e de energia elétrica no local;

VII - Memorial descritivo, especificando a destinação dos esgotos domésticos e a descrição das áreas públicas, se houver.

Seção III

Do Conteúdo do Projeto de Loteamento

Art. 64. O projeto urbanístico de loteamento deverá ser apresentado em 03 (três) vias impressas (conforme normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas) e 01 (uma) via digital na versão/plataforma solicitada pela Prefeitura, contemplando no mínimo:

I - Projetos do loteamento/desmembramento sobre planta de levantamento topográfico planialtimétrico e cadastral, com o transporte de coordenadas a partir dos marcos existentes das redes primária ou secundária, no mesmo sistema de coordenadas horizontais – UTM e altitudes geométricas da base cartográfica do município, observando-se as especificações e critérios estabelecidos pelo IBGE

II - Planta geral de localização, que compreenda a região onde o terreno estiver localizado, os logradouros vizinhos e o zoneamento previsto na respectiva lei;

III - Planta planialtimétrica, na escala mínima de 1:500, indicando:

- a) Norte magnético geográfico e verdadeiro;
- b) Pontos de amarração ou de referência da obra;
- c) Cursos d'água, áreas alagadiças e mangues, se houver;
- d) Alinhamento das vias públicas existentes e respectivo gabarito;
- e) Edificações existentes;
- f) Subdivisão das quadras em lotes com as respectivas dimensões e numeração;
- g) Sistema de vias com a respectiva hierarquia e denominação provisória (Rua A, B), ou definitivas;
- h) Dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
- i) Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;
- j) Marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos das curvas e linhas projetadas;
- k) Todas as linhas de escoamento das águas pluviais e respectivas bocas de lobo, em planta e perfis;

l) Praças e demais áreas públicas estabelecidas pela legislação vigente, observados os critérios mínimos previstos em lei;

m) Áreas de preservação permanente, faixas sanitárias e faixas "*non aedificandi*" estabelecidas pela legislação vigente;

n) Linhas de transmissão de energia e suas faixas de domínio, se houver;

o) Áreas destinadas à instalação de bombas de recalque e reservatório de água, se houver;

p) Quadro resumo das diversas áreas indicadas no projeto, inclusive o número de lotes e quadras, áreas das vias públicas, dos espaços livres, dos espaços destinados a edifícios públicos e remanescentes loteáveis, e respectivos percentuais em relação à área total.

IV - memorial descritivo, especificando a destinação dos esgotos domésticos e a descrição das áreas públicas, se houver.

Art. 65. Os projetos complementares deverão constar de:

I - Projeto detalhado de arruamento;

II - Projeto de rede de abastecimento d'água aprovada pelo órgão competente;

III - Projeto de rede elétrica e de iluminação pública aprovado pelo órgão competente;

IV - Projeto de rede de esgotos e, quando necessário, de sistema de tratamento de efluentes aprovado pelo órgão competente;

V - Projeto de rede de escoamento das águas pluviais, dimensionadas conforme cálculo de vazão do trecho ou bacia contribuinte, obedecendo aos critérios estabelecidos pela Superintendência de Desenvolvimento de Recursos Hídricos e Saneamento Ambiental (SUDERHSA) e projeto municipal, quando existente;

VI - Projeto de arborização, de acordo com o Plano de Arborização e Paisagismo da Prefeitura;

VII - E praças, quando exigido a critério da Prefeitura Municipal.

Art. 66. Todas as pranchas dos projetos deverão conter assinatura do responsável técnico, anexada à respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - ART.

Seção IV

Da Licença Urbanística e Licença Ambiental

Art. 67. A implantação de parcelamento do solo para fins urbanos dependerá do atendimento de todas as exigências e condições estabelecidas com base nesta Lei para a aprovação do projeto pela autoridade licenciadora, a ser formalizada pela emissão, da licença ambiental e urbanística ou alvará, conforme definido nesta Lei.

Art. 68. A competência para a emissão da licença ambiental é do órgão Estadual do Paraná, Instituto Ambiental do Paraná (IAP), mantida a competência municipal, Secretaria de Administração e Planejamento, para a emissão da licença urbanística ou alvará.

Art. 69. O processo de licenciamento ambiental deverá ser realizado, principalmente em situações de parcelamentos do solo que poderão gerar grandes impactos ambientais tais como:

I - Presença de nascentes, cursos d'água, represas, qualquer recurso hídrico e vegetação arbórea significativa;

II - Presença de vegetação significativa, em estágio avançado de regeneração, desde que a implantação do parcelamento implique na supressão dessa vegetação;

III - Presença de espécies da fauna ou da flora silvestres ameaçadas de extinção, assim declaradas em ato formal pela união ou pelos estados, em casos em que estudo técnico demonstrar que o parcelamento coloca em risco as suas sobrevivências;

IV - Áreas alagáveis, aterradas com material nocivo à saúde pública, geomorfologicamente degradadas ou com declividade superior a 30% (trinta por cento);

Art. 70. A obtenção da licença ambiental está condicionada à elaboração, pelo empreendedor, dos estudos ambientais, solicitados pelo IAP, devendo considerar as diretrizes urbanísticas constantes do Plano Diretor Municipal.

Art. 71. Na motivação da licença urbanística e ambiental emitida pela autoridade licenciadora, serão contemplados e avaliados os impactos urbanísticos e ambientais do empreendimento, bem como as respectivas condições de mitigação e compensação exigidas do empreendedor.

Art. 72. O prazo para emissão da licença urbanística ou alvarás será de 90 (noventa) dias.

§ 1º. Em casos de parcelamento de médio ou grande porte, considerando as dificuldades para a realização das avaliações ou estudos técnicos de natureza urbanística ou ambiental necessários à emissão da licença urbanística e ambiental, a autoridade licenciadora, por despacho fundamentado, poderá alterar o prazo estabelecido no *caput* deste artigo para até 180 (cento e oitenta) dias.

§ 2º. Os prazos estabelecidos neste artigo serão sempre contados a partir da data do protocolo de encaminhamento do projeto ou estudo à autoridade licenciadora.

§ 3º As exigências de complementação oriundas da análise do projeto de parcelamento deverão ser comunicadas pela autoridade licenciadora de uma única vez ao empreendedor, ressalvadas aquelas decorrentes de fatos novos, ou de omissão, culposa ou não, do empreendedor, nos documentos e estudos técnicos que apresentar.

§ 4º A exigência de complementação de informações, documentos ou estudos feita pela autoridade licenciadora interrompe o prazo de aprovação, que recomeça a fluir após o seu atendimento integral pelo empreendedor.

§ 5º O decurso dos prazos de que trata este artigo sem a emissão da licença urbanística não implicará na sua emissão tácita, nem autorizará o requerente a praticar qualquer ato que dela decorra.

Art. 73. Apenas será considerado apto a ser implantado o empreendimento que, nos termos do seu projeto de parcelamento, tenha obtido, respectivamente, a sua licença ambiental e urbanística.

Art. 74. O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma físico de implantação, sob pena de execução do instrumento de garantia e da aplicação das medidas estabelecidas nesta Lei.

§ 1º. A critério da autoridade licenciadora, os parcelamentos poderão ser realizados em etapas, conforme o porte do empreendimento, do volume de obras exigido, de situações técnicas desfavoráveis ou, ainda, de situações econômicas justificadas.

§ 2º. No caso do § 1º deste artigo, a licença urbanística e ambiental deverá definir o prazo para a execução de cada uma das etapas do empreendimento.

§ 3º. Os prazos referidos no *caput* e no § 2º deste artigo poderão ser prorrogados, desde que atendidas as condições estabelecidas em lei municipal.

Art. 75. As áreas destinadas a uso público indicadas no projeto e no memorial descritivo de parcelamento, uma vez emitida a licença urbanística e ambiental integrada, não poderão ter a sua destinação alterada pelo empreendedor, salvo nas hipóteses de caducidade da licença, de alteração do projeto ou de desistência do empreendedor, devidamente aprovadas pela autoridade licenciadora.

Art. 76. O licenciamento urbanístico e a implantação do parcelamento do solo para fins urbanos em zonas especiais de interesse social, quando for o caso, poderão ter procedimentos simplificados para a aprovação, a ser estabelecido por legislação municipal específica.

Seção V

Da Aprovação dos Projetos

Art. 77. Considera-se aprovado o projeto de parcelamento que possua licença urbanística e licença ambiental.

Art. 78. A implantação de parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Renascença depende de análise e aprovação do projeto, com a emissão da respectiva licença urbanística pela autoridade licenciadora, observando-se:

I - A exigência de licenciamento ambiental do parcelamento do solo para fins urbanos, pelo órgão ambiental competente;

II - Admite-se a exigência de renovação periódica da licença ambiental, a critério do órgão licenciador ambiental;

III - A licença ambiental do parcelamento não pressupõe a licença ambiental das obras e atividades a serem implantadas nos lotes ou unidades autônomas produzidos, a qual deve ser feita na forma da legislação ambiental, pelo órgão ambiental competente;

IV - Os parcelamentos de pequeno porte que não resultem em mais de 10 (dez) unidades dispensam a licença ambiental.

Art. 79. Recebido o projeto de loteamento, com todos os elementos e de acordo com as exigências desta Lei, a Prefeitura Municipal procederá ao exame das plantas e do memorial descritivo, podendo recusar a indicação das áreas a serem doadas ou dos lotes a serem caucionados e escolher outros, bem como exigir modificações que se façam necessárias.

§1º. A Prefeitura Municipal disporá de 90 (noventa) dias para pronunciar-se, ouvidas as autoridades competentes, para a aprovação, ou não, do projeto de loteamento, e 60 (sessenta) dias para a aceitação ou recusa fundamentada das obras de urbanização.

§2º. Aprovado o projeto de loteamento e deferido o processo, a Prefeitura Municipal expedirá um Alvará de Licença no qual deverão constar as condições em que o loteamento é autorizado; as obras a serem realizadas; o prazo para execução; a indicação das áreas que passarão a integrar o domínio do município no ato de seu registro e a descrição das áreas caucionadas por força desta Lei.

Art. 80. A aprovação do projeto de loteamento ficará condicionada à arborização das vias e, se necessário, dos locais destinados à área verde sob responsabilidade do empreendedor, conforme solicitação da Secretaria Municipal de Administração e Planejamento.

Art. 81. Poderá ser negada a aprovação de loteamento, subdivisão de terrenos ou abertura de via ou logradouro que se contraponham ao interesse público ou sacrifiquem o desenvolvimento e planejamento do Município.

Art. 82. O Município poderá aprovar parcelamentos com as obras de infra-estrutura incompletas ou parciais, desde que o empreendedor ofereça como garantia de sua execução, imóvel a ser caucionado, em valor correspondente ao dobro obras a serem executadas, conforme avaliação do órgão competente.

Seção VI

Da Emissão de Alvará

Art. 83. O alvará de conclusão (total ou parcial) só será emitido após a conclusão das obras e dele deve constar o nome do bairro, número dos quarteirões aprovados, nomes das firmas executoras e consultora, assinatura do responsável técnico pelo acompanhamento das obras e do secretário do Departamento de Administração e Planejamento.

Art. 84. Não serão fornecidos alvarás de licença para construção, reforma ou demolição em lotes resultantes de parcelamentos não aprovados pelo Município.

Art. 85. Para emissão do alvará de conclusão será exigida a apresentação dos seguintes documentos:

- I - Termo de Recebimento das concessionárias de água, esgoto e iluminação pública;
- II - Termo de Recebimento do órgão responsável pela vistoria ambiental;
- III - Laudo da firma executora atestando a qualidade da obra e que a mesma foi executada conforme os respectivos projetos;

Art. 86. Expedido o alvará de licença para o início das obras, o empreendedor poderá dar início às mesmas, mediante comunicação dirigida à Prefeitura.

Art. 87. O prazo para execução das obras será de 02 (dois) anos, contados a partir da data da autorização.

Parágrafo Único. O empreendedor que não cumprir o prazo disposto no caput deste artigo ficará sujeito à multa estabelecida nos artigos 132 e 133 desta Lei, até a conclusão da obra.

Seção VII

Da Entrega das Obras

Art. 88. Uma vez realizadas as obras e estando quitados os tributos municipais, a Prefeitura a requerimento do interessado aprovará o parcelamento após a realização de devida vistoria, fornecendo certidão e cópia vistada do projeto, a ser averbada no Registro de Imóveis pelo interessado no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias.

§ 1º. A manifestação da autoridade licenciadora deve se dar mediante a expedição do Termo de Vistoria e Recebimento de Obras.

§ 2º. Todas as eventuais exigências oriundas da vistoria devem ser comunicadas pela autoridade licenciadora de uma única vez ao empreendedor.

§ 3º. A Apresentação de exigências pela autoridade licenciadora interrompe o prazo previsto para o recebimento, que recomeça a fluir depois de cumpridas as exigências pelo empreendedor.

Art. 89. O empreendedor deve solicitar averbação do termo de vistoria e recebimento de obras na matrícula em que se acha registrado o parcelamento, no prazo máximo de 15 (quinze) dias de sua expedição.

Art. 90. Os órgãos e entidades da administração direta e indireta municipal, estadual ou federal, bem como os concessionários ou permissionários de serviços públicos, subordinam-se a todas as condições prescritas nesta lei.

CAPÍTULO V

DO REGISTRO DO PARCELAMENTO

Art. 91. O Registro Imobiliário do parcelamento deve ser feito no Cartório de Registro de

Imóveis na forma prevista em lei, contendo, entre outros dados:

- I - O nome do empreendimento;
- II - A indicação das licenças concedidas e suas datas;
- III - A indicação das áreas, em metros quadrados, destinadas aos lotes ou unidades autônomas, bem como das áreas destinadas ao uso público ou comum dos condôminos;
- IV - Os nomes dos futuros logradouros públicos, se os mesmos já constarem do projeto aprovado;
- V - As restrições administrativas, convencionais e legais;
- VI - O prazo previsto de término da execução das obras e serviços;
- VII - Quadro contendo a identificação de cada lote ou unidade autônoma, com sua quadra e número e o número de sua matrícula.

Parágrafo Único. O parcelamento não pode ser registrado se a descrição do imóvel constante da matrícula não corresponder ao projeto aprovado.

Art. 92. Juntamente com o registro do parcelamento, devem ser abertas as matrículas correspondentes a cada um dos lotes ou unidades autônomas, cuja descrição deve conter:

- I - O número do lote e quadra, o nome do logradouro que faz frente, as medidas perimetrais e área, e os lotes confrontantes com os números de suas respectivas matrículas;
- II - Quanto às unidades autônomas, o seu número e quadra, as medidas perimetrais e área, a fração ideal da área comum e as unidades confrontantes com o número de suas respectivas matrículas.

Art. 93. As restrições administrativas, convencionais e legais, bem como os Ônus, devem ser transportados para as matrículas abertas por meio de averbação.

Art. 94. O empreendedor deve requerer o registro do parcelamento dentro de 180 (cento e oitenta) dias da data de aprovação do projeto, sob pena de caducidade das respectivas licenças, acompanhado dos seguintes documentos:

- I - Título de propriedade da gleba ou lote,
- II - Histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhado das respectivas certidões expedidas pelo Oficial do Registro de Imóveis;
- III - Certidões negativas nos termos da Lei;
- IV - Cópias autênticas de:
 - a) Licenças urbanísticas e ambiental do parcelamento;

- b) Projeto;
- c) Memorial descritivo e do cronograma físico;
- d) Instrumento de garantia de execução das obras a cargo do empreendedor.

V - Cláusulas padronizadas que regem os contratos de alienação dos lotes ou unidades autônomas;

VI - Autorização do cônjuge do empreendedor ao parcelamento, salvo no caso de separação absoluta de bens;

VII - Instrumento de instituição e convenção do condomínio urbanístico.

§ 1º. Se o empreendedor não for o proprietário do imóvel, serão exigidos:

I - Certidões de ações penais e cíveis condenatórias nos termos da lei;

II - Autorização do cônjuge do proprietário do imóvel, ou do promitente comprador, ou cessionário, ou promitente cessionário ou superficiário, conforme o caso;

III - Declaração do proprietário do imóvel dando anuência ao empreendimento, e responsabilizando-se, no caso de rescisão de contrato com o empreendedor, pelas obrigações assumidas;

IV - Contrato de parceria firmado nos termos desta lei;

§ 2º. Na hipótese de o empreendedor ser o Poder Público, fica dispensada a apresentação:

I - Das certidões e a autorização de que trata o inciso II deste artigo;

II - Dos documentos constantes nos incisos I e II deste artigo, no caso de imóvel desapropriado por interesse social com prévia imissão de posse registrada na matrícula.

Art. 95. Estando a documentação em ordem, o Oficial do Registro de Imóveis deve atuar o requerimento com os documentos e, informar o fato à autoridade licenciadora, providenciar a publicação de edital, contendo um resumo do pedido de parcelamento e um desenho simplificado da localização do imóvel.

Parágrafo Único. O Edital se processará na forma da Lei que regula os Registros Imobiliários em vigor, bem como as providências cabíveis no que tange as impugnações.

Art. 96. Registrado o parcelamento, o Oficial do Registro de Imóveis deve encaminhar à autoridade licenciadora a certidão correspondente.

Art. 97. A partir do registro do parcelamento, as áreas destinadas ao uso público, constante do projeto, passam a integrar o domínio do Município, independentemente de qualquer instrumento de sua outorga.

§ 1º. O disposto no caput se aplica também aos parcelamentos do solo para fins urbanos efetuados sobre imóveis de propriedade da União ou do Estado, condicionando-se a apresentação de termo de anuência destes.

§ 2º. Na hipótese de o Município dar outra destinação ao imóvel, retirando-lhe o uso público, o domínio das áreas afetadas ao uso comum do povo reverte à União ou ao Estado, através do termo de reversão da titularidade dominial, expedido pela autoridade federal ou estadual.

Art. 98. O registro do parcelamento só pode ser cancelado:

I - Por decisão judicial;

II - A requerimento do empreendedor, se não houver lotes ou unidades autônomas vendidos, com a anuência da autoridade licenciadora;

III - A requerimento do empreendedor, em conjunto com todos os adquirentes de lotes ou unidades autônomas, com anuência da autoridade licenciadora;

IV - A requerimento da autoridade licenciadora, no caso de parcelamento registrado há mais de 10 (dez) anos e não implantado, cuja licença urbanística não atenda as normas em vigor;

V - No caso em que à área seja objeto de regularização fundiária, que havia sido objeto de parcelamento anterior, registrado mas não executado, ou executado em desconformidade com seu licenciamento.

Art. 99. Os parcelamentos e desmembramentos que não resultem em mais de 10 (dez) unidades deve ser requerido pelo empreendedor e instruído com a devida licença urbanística, plantas e memoriais descritivos da gleba ou lote e das parcelas a serem criadas, obedecidas às normas contidas na Lei Federal 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Art. 100. O registro de condomínio urbanístico rege-se pelo disposto nesta lei, e suplementarmente, pela Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Art. 101. Nenhum imóvel pode ser alienado sem antes estar devidamente matriculado no Serviço de Registro de Imóveis, bem como, não podem ser objeto de alienação partes destacadas de terreno, sem antes ter sido o imóvel devidamente parcelado ou regularizado nos termos desta lei.

CAPITULO VI DOS CONTRATOS

Art. 102. A alienação dos lotes ou unidades autônomas pode ser contratada por qualquer uma das formas previstas em lei, sendo vedada à cláusula de arrependimento nos contratos preliminares, sob pena de considerar-se não escrita.

Art. 103. Os contratos de alienação dos lotes ou unidades autônomas são regidos por disposições específicas a cada contratação e por cláusulas padronizadas, nos termos da Legislação Federal pertinente.

Art. 104. O contrato deve ser prenotado no Serviço de Registro de Imóveis no prazo de 90 (noventa) dias de sua celebração.

§ 1º. A obrigação de promover o registro do contrato é do Empreendedor, podendo exigir do adquirente o reembolso das despesas.

§ 2º. Decorrido o prazo previsto no caput, o empreendedor não pode exigir do adquirente do lote ou unidade autônoma o cumprimento de quaisquer das obrigações previstas no contrato antes do seu registro.

§ 3º. O contrato preliminar pode ser realizado por instrumento particular e, cumpridas as obrigações estipuladas, qualquer das partes pode exigir a celebração do contrato definitivo.

§ 4º. Na cessão de direitos ou na promessa de cessão feita pelo empreendedor não proprietário, cumpridas as obrigações pelo adquirente, não pode o proprietário recusar-se a outorgar o contrato definitivo de transferência da propriedade.

§ 5º. Apresentadas as certidões obrigatórias no ato do registro do contrato preliminar, fica dispensada sua apresentação na transferência posterior do domínio.

Art. 105. O contrato preliminar, desde que registrado, vale como título para o registro da propriedade do lote ou unidade autônoma adquiridos, quando acompanhado da respectiva prova de quitação.

Parágrafo Único. Decorrido o prazo prescricional, contado a partir da data prevista para o pagamento da última parcela, presume-se quitado o contrato com a comprovação da inexistência de ação de cobrança, de notificação pelo Serviço de Registro de Imóveis ou de rescisão contratual.

Art. 106. Vencida e não paga a prestação, o contrato fica rescindido de pleno direito 60 (sessenta) dias depois de constituído em mora o devedor, e os procedimentos legais estão amparados na legislação federal pertinente.

Art. 107. Em qualquer caso de rescisão por inadimplemento do adquirente, as benfeitorias necessárias ou úteis, desde que realizadas em conformidade com o contrato e com a lei, por ele levadas a efeito no imóvel, deverão ser indenizadas, sendo de nenhum efeito qualquer disposição em contrário.

Art. 108. Ocorrendo o cancelamento do registro por inadimplemento do contrato, o Oficial do Registro de Imóveis mencionará este fato no ato do cancelamento, indicando a quantia paga.

§ 1º. Somente será efetuado novo registro relativo ao mesmo lote ou unidade autônoma, se for comprovada a restituição do valor pago pelo vendedor ao titular do registro cancelado, ou mediante depósito em dinheiro à sua disposição junto ao Registro de Imóveis.

§ 2º. Ocorrendo o depósito mencionado no §1º, o Oficial do Registro de Imóveis deve notificar o interessado para receber o valor no prazo de 10 (dez) dias, sob pena de ser devolvido ao depositante.

§ 3º. No caso de não ser encontrado o interessado, o Oficial do Registro de Imóveis depositará quantia em estabelecimento de crédito, em conta de poupança, conforme dispõe o Código de Processo Civil.

Art. 109. O registro do compromisso, cessão ou promessa de cessão só pode ser cancelado:

- I - Por decisão judicial;
- II - A requerimento conjunto das partes contratantes;
- III - Quando houver rescisão comprovada do contrato.

Art. 110. Após a quitação do preço, deve ser efetivada a lavratura da escritura de compra e venda no prazo de 30 (trinta) dias, observado o disposto no art. 92, e observadas demais regulamentações previstas em lei.

Art. 111. Com a certidão expedida pelo Serviço de Registro de Imóveis competente atestando que o contrato está quitado, o Poder Público, a requerimento do adquirente, deve fazer a transferência do lançamento dos impostos e taxas incidentes sobre o lote ou unidade autônoma para o nome do adquirente.

Art. 112. As pessoas jurídicas de direito público interno estão dispensadas da lavratura de escritura pública, assim como do reconhecimento de firma, para os atos translativos de direitos reais, bastando que o instrumento seja lavrado em papel timbrado e que possua a assinatura do agente público competente para o ato, não se aplicando as restrições do art. 108 do Código Civil.

Art. 113. Será nula de pleno direito a cláusula de rescisão de contrato por inadimplemento do adquirente, quando o parcelamento não estiver regularmente registrado.

CAPÍTULO VII

DA INTERVENÇÃO

Art. 114. No caso de o empreendedor estar executando o parcelamento sem registro, em desacordo com o projeto aprovado ou em descumprimento ao cronograma físico, a autoridade licenciadora deve notificá-lo para, no prazo e nas condições fixadas, regularizar a situação, sem prejuízo da aplicação das devidas sanções administrativas.

Art. 115. Qualquer pessoa pode comunicar ao Poder Público municipal a existência de parcelamento irregular, devendo os agentes públicos competentes tomar imediatamente as providências cabíveis, na forma do art. anterior, sob pena de incorrer em improbidade administrativa.

Art. 116. Decorrido o prazo previsto no caput do artigo anterior, sem regularização e havendo risco de a irregularidade vir a causar dano à ordem urbanística, a autoridade licenciadora pode decretar a intervenção no empreendimento, nos termos da Lei Federal nº 6.766 e alterações.

TITULO III

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 117. Fica instituída a Política Municipal de Regularização Fundiária Urbana, para regularização de loteamentos irregulares, cujas diretrizes estão pautadas na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, por previsão legal na Lei do Plano Diretor Municipal, e nas seguintes orientações:

I - Observância das determinações do plano diretor;

II - Articulação com as políticas setoriais de habitação, saneamento ambiental e mobilidade urbana, nos diversos níveis de governo;

III - Prioridade para a permanência da população na área ocupada, assegurados o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada;

IV - Controle visando a evitar novas ocupações ilegais na área objeto de regularização;

V - Articulação com iniciativas públicas e privadas voltadas à integração social e à geração de emprego e renda.

Art. 118. Para a efetivação do direito social à moradia e à cidade e em reconhecimento a direitos reais legalmente constituídos, o Município busca promover a regularização fundiária de interesse social, nos seguintes casos:

I - Assentamentos informais, ocupados predominantemente por população de baixa renda, inseridos em área urbana, existentes na data de publicação desta Lei;

II - Parcelamentos irregulares, assim entendidos como aqueles não licenciados ou executados sem observância das determinações do ato administrativo de licença, ocupados predominantemente por população de baixa renda, inseridos em área urbana, existentes na data de publicação desta lei.

Parágrafo Único. Excepcionalmente, para evitar lesão aos padrões de desenvolvimento urbano, na garantia do direito social à moradia e no fomento ao desenvolvimento econômico-social, o Município, discricionariamente, buscará promover a regularização fundiária de parcelamentos irregulares, existentes na data de publicação desta Lei, não enquadrados no inciso II.

Art. 119. As regularizações de assentamentos informais e os parcelamentos irregulares, ocupados predominantemente por população de baixa renda inseridos em área urbana, além de observar as permissões para o parcelamento constantes nesta lei, devem:

I - Ser objeto de projeto de consolidação e regularização urbanístico-ambiental específico, elaborado com a participação da comunidade envolvida;

II - Garantir a sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada;

III - Não agravar a situação dos corpos hídricos utilizados para a captação de água destinada ao abastecimento humano;

IV - Garantir a segurança da população em relação a inundações, erosão e deslizamento de encostas;

V - Prever solução de realocação, preferencialmente na mesma área ou em área adjacente, para a população que não puder permanecer no local.

Parágrafo Único. A observância dos requisitos previstos nos incisos II, III e IV, deve ser demonstrada por meio de estudos ambientais simplificado, específicos, com conteúdo definido pelo órgão responsável pela licença ambiental.

CAPÍTULO II

DA POLÍTICA MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Seção I

Dos Procedimentos de Regularização Fundiária Urbana

Art. 120. Fica instituída a Política de Regularização Fundiária Urbana no Município, em conformidade com a legislação federal pertinente.

Art. 121. A política de regularização fundiária urbana no município tem como escopo a identificação e titulação dos possuidores de imóveis em áreas urbanas com ocupação informal ou irregular, bem como prescrever e implementar ações que visem proporcionar à população a moradia com condições essenciais de sustentabilidade, habitabilidade, acessibilidade urbana e segurança.

§ 1º. Para a titulação referida no caput, ficam estabelecidas as seguintes providências:

I - Elaboração e registro do projeto do loteamento;

II - Realização das obras de urbanização e sua aceitação pela prefeitura;

III - Entendimentos com Cartórios de Registro de Imóveis;

IV - Participação da comunidade;

V - Instituição de Comissão, com participação obrigatória de representantes de:

- a) Divisão de Obras, Habitação e Serviços Urbanos;
- b) Procuradoria Geral do Município;
- c) Ministério Público e Defensoria Pública;

- d) SANEPAR;
- e) população organizada, através de associações de moradores;
- f) Conselho de Desenvolvimento Municipal.

§ 2º. A Comissão referida no inciso V do § 1º deve ser instituída por decreto ou lei municipal, como um espaço de articulação técnica e política, para discutir, definir e encaminhar soluções e prioridades da política de loteamentos para o Município, com reuniões periódicas envolvendo todos os componentes.

Art. 122. As ações da Política Municipal de Regularização Fundiária envolvem:

I - levantamento da área a ser regularizada, identificando-se as condições ambientais, os riscos à segurança e a capacidade de infra-estrutura existente;

II - Identificação das unidades ocupadas e seus ocupantes, contendo todas as informações necessárias ao projeto de regularização, incluindo coordenadas georreferenciadas;

III - Apresentação de projeto de consolidação e regularização urbanístico-ambiental.

Parágrafo Único. O Projeto sob responsabilidade de profissional habilitado pelo CREA, deve ser composto de:

I - desenhos indicando:

- a) As áreas passíveis de consolidação;
- b) A criação de vias de circulação ou a ampliação das existentes, bem como a integração com o sistema viário adjacente existente ou projetado;
- c) A reserva de áreas destinadas a uso público, quando possível.

II - memorial descritivo com a indicação de todos os elementos considerados relevantes para a implantação do projeto, incluindo, no mínimo:

a) A identificação do imóvel objeto de regularização, com as medidas perimetrais, área total e coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites;

b) A descrição das Unidades a serem regularizadas, identificadas por seu número e quadra, e das áreas referidas nas alíneas a à c, do inciso I, com indicação de sua área, medidas perimetrais, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e seus confrontantes.

III - informações sobre:

- a) A solução para a realocação da população, se necessária;
- b) As medidas para garantir a sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada;
- c) As medidas ambientais mitigadoras e compensatórias necessárias;
- d) As ações para melhoria da qualidade ambiental da bacia hidrográfica em que a área esta inserida, em especial em relação aos corpos hídricos utilizados para captação destinada ao abastecimento humano;
- e) A densidade de ocupação admissível e a necessidade de adequação da infra-

estrutura básica;

f) Processos e mecanismos de gestão de regularização fundiária, incluindo, obrigatoriamente, a participação da comunidade envolvida;

g) Mecanismos de fiscalização e controle das construções nas ocupações consolidadas;

h) Acessibilidade aos espaços públicos e coletivos e aos equipamentos comunitários;

i) As condições para garantir a segurança da população em relação a inundações, erosão e deslizamento de encostas.

j) As obras e os serviços a serem realizados, bem como o prazo recomendado para a sua execução.

Art. 123. A iniciativa da regularização fundiária é facultada a qualquer pessoa física ou jurídica, para agir individual ou coletivamente, inclusive:

I - Ao próprio beneficiário, tendo em vista a garantia de seus direitos nos foros competentes;

II - Às cooperativas habitacionais, associações de moradores ou outras associações civis.

Art. 124. Fica assegurada ampla participação comunitária em todas as etapas da regularização fundiária, como condição indispensável para sua validade, legitimidade e sustentabilidade social.

Parágrafo Único. É obrigatório que a proposta de regularização passe por, no mínimo, uma audiência pública coordenada pelo Poder Público Municipal.

Art. 125. No caso de regularização fundiária de interesse social realizada nos termos desta Lei, cabe ao Município ou, quando for o caso, a seus concessionários, a implantação:

I - Do sistema viário;

II - Da infra-estrutura básica;

III - Da infra-estrutura complementar necessária;

IV - Dos equipamentos comunitários necessários.

Art. 126. Todos os projetos de consolidação e regularização urbanístico-ambiental devem ser submetidos a licenciamento ambiental, sujeitos aos procedimentos estabelecidos pela autoridade licenciadora.

Art. 127. A autoridade licenciadora pode estabelecer procedimentos simplificados para análise do projeto de consolidação e regularização urbanístico-ambiental, em razão das especificidades da regularização fundiária de interesse social.

Art. 128. A regularização fundiária pressupõe, entre outras ações, a regularização jurídica da situação dominial das áreas ocupadas irregularmente que pode ser precedente, concomitante ou

superveniente à implantação de projeto de consolidação e regularização urbanístico-ambiental, particularmente quando promovida em reconhecimento a direitos reais legalmente constituídos.

Parágrafo Único. Não constitui impedimento à realização de obras de implantação de infraestrutura básica e de equipamentos comunitários pelo Poder Público, o fato de a regularização jurídica não ter sido concluída.

Art. 129. A regularização pode ser realizada por meio de retificação coletiva do registro, nos locais já urbanizados e sem necessidade de qualquer implemento na infra-estrutura, desde que a irregularidade limite-se a falta de abertura de matrículas, imprecisão do registro, omissão de dados ou diferenças de medidas na implantação do parcelamento.

§ 1º. Para cada quadra, deve ser elaborada planta com indicação de todos os lotes ou unidades autônomas de acordo com as ocupações consolidadas, com suas medidas perimetrais, áreas e preferencialmente, com as coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, acompanhada do memorial descritivo.

§ 2º. Os proprietários devem ser notificados para, em 15 (quinze) dias, manifestarem sua concordância com a nova descrição.

§ 3º. Ocorrendo impugnação e verificado que o seu teor envolve questão de demarcação a ser resolvida na esfera judicial, os lotes ou unidades autônomas envolvidos devem ser excluídos da retificação.

§ 4º. Aprovada a planta com as eventuais ressalvas do § 3º, ela deve ser encaminhada, acompanhada do memorial descritivo, ao Oficial do Registro de Imóveis, para serem averbadas nas matrículas as descrições retificadas, bem como para a abertura das matrículas restantes.

§ 5º. Retificada a descrição, poderão ser registrados os títulos que atendam aos requisitos previstos na Lei.

Art. 130. Também poderá fazer parte da Política Municipal de Regularização Fundiária, a implantação de Núcleos de Urbanização Específica para atender as ocupações esparsas nas áreas rurais do Município, constituídos em sua maioria por famílias de baixa renda, com atividades originárias na agricultura familiar.

§ 1º. O objetivo desse instrumento é a promoção do desenvolvimento local e a inclusão social das famílias que habitam esses núcleos, mantendo-se as características rurais nessas áreas, com a implantação de infra-estrutura básica e a integração à agricultura familiar, em trabalho conjunto do Departamento de Agropecuária e EMATER.

§ 2º. O Município através de convênio com o INCRA e EMATER deverá efetuar o levantamento das áreas sujeitas a urbanização específica.

§ 3º. De posse dos dados básicos o Município, reunido com o Conselho de Desenvolvimento Municipal definirá as diretrizes e ações para a regularização fundiária dos núcleos, observando-se a legislação municipal, estadual e federal em vigor.

TÍTULO IV

DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES E FINAIS

Art. 131. Os infratores da presente lei, estarão sujeitos às penalidades impostas por infrações administrativas contra a Ordem Urbanística, sem prejuízo da aplicação de outras sanções cabíveis, em especial as previstas na Lei Federal n.º 6.766/79 e suas alterações, bem como da obrigação de reparar os danos causados à ordem urbanística e a terceiros.

CAPÍTULO I

DAS INFRAÇÕES ADMINISTRATIVAS CONTRA A ORDEM URBANÍSTICA

Art. 132. As multas serão aplicadas com base no Valor Básico de Referência - VBR adotado pelo Município, definido em lei específica.

Art. 133. Dar início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes da licença urbanística:

PENA – Multa de 120 VBR (Valor Básico de Referência) e embargo do empreendimento.

Art. 134. Expedir:

I - Licença urbanística sem a observância das disposições desta Lei;

II - Título de legitimação de posse a quem saiba não preencher os requisitos exigidos em lei:

III - PENA – Multa de 300 VBR (Valor Básico de Referência).

Parágrafo Único. Comete também a infração prevista no inciso II do caput aquele que, mediante declaração falsa ou outro meio fraudulento, contribui para a expedição indevida do título de legitimação de posse, sem prejuízo das sanções penais cabíveis.

Art. 135. Sem prejuízo da punição de outros agentes públicos envolvidos e da aplicação de outras sanções cabíveis, o agente público incorre em improbidade administrativa, nos termos da Lei Federal nº 8.429, de 2 de junho de 1992, quando estimular, permitir ou omitir-se em relação a:

I - Parcelamentos do solo para fins urbanos efetivados em desacordo com esta Lei;

II - Ocupações informais ou irregulares do solo urbano.

Parágrafo Único. Incorre igualmente em improbidade administrativa o agente público que deixar de cumprir, injustificadamente, os prazos e outras determinações previstas nesta Lei para a prática dos atos de sua competência.

Art. 136. As infrações previstas neste Capítulo aplicam-se também aos condomínios urbanísticos implantados na forma do art. 8º da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Art. 137. A regularização fundiária efetivada nos termos desta Lei, posterior ao parcelamento, ou a celebração de termo de ajustamento de conduta, não extinguem a punibilidade.

CAPÍTULO II

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 138. O empreendedor deve manter conta corrente única e específica em sua contabilidade relativa a cada empreendimento regido por esta Lei, para a movimentação dos recursos recebidos dos adquirentes de lotes ou unidades autônomas.

Parágrafo Único. Além do disposto no caput deste artigo, os empreendimentos regulados por esta Lei podem ser constituídos sob regime de patrimônio de afetação, a critério do empreendedor.

Art. 139. Ocorrendo a execução de parcelamento licenciado, mas não registrado, a localização, dimensão e finalidade das áreas destinadas a uso público não podem ser alteradas, sob pena de aplicação das sanções administrativas, cíveis e penais cabíveis.

§ 1º. Na hipótese de execução de parcelamento não licenciado, a autoridade licenciadora deve definir, no processo de regularização fundiária, a localização, dimensão e finalidade das áreas de que trata o caput deste artigo.

§ 2º. Caso não seja possível alcançar o percentual de áreas destinadas a uso público exigido por lei municipal, o empreendedor deve ressarcir o Município, em pecúnia ou em área equivalente, no dobro da diferença entre o total das áreas públicas exigidas e as efetivamente destinadas.

Art. 140. Os condomínios civis em que os moradores sejam proprietários de frações ideais do terreno, mas exerçam posses localizadas, podem, por decisão de 2/3 (dois terços) dos proprietários das frações, transformá-las em condomínios urbanísticos, dispensando-se a aprovação de projeto, se já possuírem um aprovado anteriormente pela autoridade licenciadora, observando-se o que segue:

I - Elaboração de projeto específico;

II - Observar o contido no art. 9º e Parágrafo Único;

III - Observar os requisitos para o parcelamento, contidos no art. 18 e seguintes, da presente lei; ressalvada a possibilidade de redução, a critério da autoridade licenciadora, do percentual de áreas destinadas a uso público, definido no art. 18 desta Lei.

§ 1º. Os clubes de campo que, pelas características de ocupação, sejam parcelamentos do solo para fins urbanos de fato, podem ser regularizados na forma do caput, com a extinção da associação proprietária do terreno e com a transferência aos sócios cotistas das frações ideais do terreno.

§ 2º. Os condomínios de que trata este artigo não podem incorporar como áreas de uso comum do condomínio os logradouros que já tenham sido afetados pelo uso à utilização pública.

Art. 141. Nas ações de usucapião de imóveis regularizados nos termos desta Lei, assim como na ação visando à obtenção da concessão de uso especial sobre eles, o autor pode optar pelo procedimento previsto no art. 226, § 2º, da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Art. 142. Nas desapropriações, não são considerados como parcelados ou parceláveis, para fins de indenização, os lotes ou unidades autônomas ainda não vendidos ou compromissados, objeto de parcelamento não registrado.

Parágrafo Único. No valor de indenização devem ser descontados os custos em que o Poder Público incorrer para a regularização do parcelamento.

Art. 143. O Município pode desapropriar áreas urbanas de interesse social, para promoção de parcelamentos, inseridos em planos de urbanização, de renovação urbana ou de operações urbanas consorciadas.

Art. 144. O empreendedor, ainda que já tenha vendido todos os lotes ou unidades autônomas, ou os vizinhos, são partes legítimas para promover ação judicial destinada a impedir construção e uso em desacordo com restrições legais ou contratuais, ou para promover a demolição da construção desconforme.

Art. 145. Se o empreendedor integrar grupo econômico ou financeiro, qualquer pessoa física ou jurídica desse grupo, beneficiária de qualquer forma do parcelamento irregular, é solidariamente responsável pelos prejuízos por ele causados aos adquirentes de lotes ou unidades autônomas e ao Poder Público.

§ 1º. Também são solidariamente responsáveis os co-possuidores e co-proprietários do imóvel objeto do parcelamento, ainda que não tenham anuído com sua implantação.

§ 2º. A autoridade judicial pode decretar em ação civil pública ou cautelar a desconsideração da pessoa jurídica e a indisponibilidade dos bens necessários das pessoas referidas no caput deste artigo e § 1º, como medida liminar destinada a garantir a regularização do empreendimento ou o ressarcimento dos danos.

Art. 146. O foro competente para os procedimentos judiciais previstos nesta Lei é sempre o da comarca da situação do lote ou da unidade autônoma, observado o disposto no art. 107 do Código de Processo Civil.

Art. 147. Considera-se nulo o fechamento de perímetro de loteamentos implantados até a entrada em vigor desta Lei.

Parágrafo Único. Os responsáveis pelo fechamento, considerado nulo na forma do caput deste artigo, devem providenciar a desconstituição dos meios de fechamento adotados, ou a regularização nos termos desta Lei, no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da entrada em vigor desta Lei.

Art. 148. Após a entrada em vigor desta Lei, a implantação de parcelamentos do solo para fins urbanos em área fechada e com vedação de acesso somente é admitida na forma de condomínio urbanístico.

Art. 149. Os loteamentos aprovados antes da vigência da presente Lei e ainda não totalmente executados, terão um prazo de 06 (seis) meses para iniciar a implantação do projeto aprovado, e após este prazo estarão sujeitos às exigências das mesmas.

Art. 150. Os projetos de desmembramentos e fusões serão aprovados pelo Chefe do Poder Executivo, através de Decreto.

Art. 151. Nenhum serviço ou obra pública será prestado ou executado em terreno arruado ou loteado sem prévia licença da Prefeitura Municipal.

Art. 152. A Prefeitura Municipal não se responsabilizará pelas diferenças que se verificarem tanto nas áreas como nas dimensões e forma dos lotes e quarteirões indicados no projeto aprovado.

Art. 153. Esta lei complementa as normas da legislação referente ao Plano Diretor Municipal de Renascença.

Art. 154. Os casos omissos serão analisados e deliberados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 155. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogada a Lei Complementar 05 de 05 de maio de 2008.

Gabinete do Prefeito Municipal de Renascença, em 13 de abril de 2011.

JOSÉ KRESTENIUK
Prefeito Municipal