

## LEI COMPLEMENTAR Nº 8/2011

# "DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS NO MUNICÍPIO DE MORRETES, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS."



A CÂMARA MUNICIPAL DE MORRETES, Estado do Paraná, aprovou, e eu, PREFEITO MUNICIPAL, sanciono a seguinte Lei Complementar:

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

**Art. 1º** Esta Lei Complementar disciplina os projetos de loteamento, desmembramento e remembramento do solo para fins urbanos do Município de Morretes sendo elaborada nos termos da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 de suas alterações, que Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências, da Lei Federal nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, que Instituiu o Código Florestal Brasileiro e suas alterações, das Resoluções do Conselho Nacional de Meio Ambiente - CONAMA, sendo obedecidas as demais disposições sobre a matéria, complementadas pelas normas específicas de competência do Município, especialmente a Lei do Plano Diretor.

Parágrafo Único - O disposto na presente Lei obriga não só os loteamentos, desmembramentos, remembramentos e condomínios horizontais fechados realizados para venda, ou melhor, aproveitamento de imóveis, como também os efetivados em inventários, por decisão amigável ou judicial, para extinção de comunhão de bens ou qualquer outro título.

**Art. 2º** O parcelamento do solo poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento ou remembramento, observadas as disposições desta Lei.

**Art. 3º** A Zona do Centro Histórico I (Setor Histórico) de Morretes, definido na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano, o parcelamento do solo só poderá ser executado após aprovação da Curadoria do Patrimônio Histórico da Secretaria de Estado da Cultura do Paraná.

### **CAPÍTULO II** **DAS DEFINIÇÕES**

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

I - Área de Preservação Permanente: área definida em lei federal, destinada a conservar as formas de vegetação existentes;

II - Área do Domínio Público: a área ocupada pelas vias de circulação, ruas, avenidas,

praças, jardins, parques e bosques. Estas áreas, em nenhum caso, poderão ter seu acesso restrito;

III - Área Total do Parcelamento: a área que o loteamento, desmembramento ou remembramento abrange;

IV - Área Total dos Lotes: a resultante da diferença entre a área do parcelamento e a área de domínio público;

V - Arruamento: o ato de abrir uma via ou logradouro destinado à circulação ou utilização pública;

VI - Condomínio horizontal fechado: o parcelamento em partes ideais de lotes ou glebas urbanas, sem a doação das vias ao Poder Executivo Municipal;

VII - Desmembramento: a subdivisão de áreas em lotes com aproveitamento do sistema viário existente e registrado, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

VIII - Equipamentos Comunitários: são os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social;

IX - Equipamentos Urbanos: são os equipamentos públicos de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, coleta de água pluvial, rede telefônica e gás canalizado;

X - Faixa Não-Edificável: área do terreno onde não será permitida qualquer edificação.

XI - Loteamento: a subdivisão de áreas em lotes, com abertura ou efetivação de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamento ou modificação das vias existentes;

XII - Parcelamento do solo rural: divisão, em porções autônomas, de uma área situada na zona rural do Município;

XIII - Parcelamento do solo urbano: divisão de uma área urbana em porções autônomas sob a forma de loteamento, desmembramento ou desdobramento;

XIV - Remembramento: a fusão de lotes com aproveitamento do sistema viário existente;

XV - Via de Circulação: a via destinada à circulação de veículos e pedestres.

XVI - Desdobro é a divisão de terreno, oriundo de parcelamento aprovado, regularizado, inscrito no Competente Cartório de Registro de Imóveis, com frente para Rua oficial já existente, não implicando na abertura de novas vias e nem no prolongamento das vias já existentes.

XVII - Área permeável: é a área que permite a infiltração total da água da chuva, proporcionando uma drenagem natural do terreno;

XVIII - Área computável: é a somatória das áreas edificadas, que serão consideradas no cálculo do coeficiente de aproveitamento;

XIX - Materiais permeáveis: são materiais que permitem a infiltração total da água da chuva, proporcionando uma drenagem natural do terreno;

XX - Materiais semipermeáveis: são materiais que permitem a infiltração parcial da água da chuva, proporcionando uma drenagem natural parcial do terreno.

### **CAPÍTULO III**

#### **DAS ÁREAS PARCELÁVEIS E NÃO-PARCELÁVEIS**

**Art. 5º** Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em área urbana devidamente definida na Lei do Perímetro Urbano.

Parágrafo Único - Na área rural só será admitido o parcelamento com a prévia anuência do Poder Executivo Municipal e com a aprovação de um órgão estadual e/ou federal competente, conforme legislação federal.

**Art. 6º** Não será permitido o parcelamento do solo:

I - Em áreas alagadiças ou sujeitas a inundações freqüentes, antes de tomadas as medidas saneadoras e assegurado o escoamento das águas e desde que estas obras sejam previamente aprovadas pelo Poder Executivo Municipal e pelo Instituto Ambiental do Paraná - IAP;

II - Nas nascentes, mesmo nos chamados "olhos d`água", seja qual for a sua situação topográfica;

III - Nas áreas do terreno com declividade acentuada - igual ou superior a 30% (trinta por cento);

IV - Em faixa de 30m (trinta metros) no mínimo, ao longo de cada margem de cursos d`água perenes ou intermitentes que estejam dentro do Perímetro Urbano, obedecidos os parâmetros do Código Florestal sobre o assunto.

V - Em terrenos situados em áreas consideradas reservas ecológicas, de acordo com a Resolução nº 4, de 18 de setembro de 1985, do CONAMA, Conselho Nacional do Meio Ambiente e conforme Lei Municipal de Zoneamento.

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

VII - Em terrenos onde as condições geológicas e geotécnicas não aconselham à edificação, sendo que o Poder Executivo Municipal poderá exigir laudo técnico e sondagem sempre que julgar necessário;

VIII - Em áreas especiais que contenham reserva de mata natural, salvo se houver anuência prévia de um órgão estadual ou federal competente;

IX - Em faixas marginais às redes de alta tensão, rodovias, ferrovias e dutos, conforme exigência dos órgãos competentes;

X - Em terrenos onde for necessária a sua preservação para o sistema de controle da erosão urbana;

XI - Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados.

#### **CAPÍTULO IV DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS**

**Art. 7º** Os loteamentos deverão atender aos seguintes requisitos urbanísticos:

I - Só poderão ser loteadas glebas com acesso direto à via pública, com boas condições de tráfego, a critério do Poder Executivo Municipal;

II - Nenhum loteamento será aprovado sem que o proprietário da gleba ceda ao patrimônio municipal uma parcela de, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da área a lotear, sendo que:

a) Desta parcela deverá corresponder 10% (dez por cento), no mínimo, para os espaços livres de uso público - áreas verdes - e 5% (cinco por cento), no mínimo, para as áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários - áreas institucionais, sendo que a soma dessas com as áreas destinadas ao sistema de circulação deverá corresponder ao mínimo de 35 % (trinta e cinco por cento), obedecendo a seguinte fórmula:

$$AI = ASC + AV + AE = 35 \%$$

Sendo:

AI - área institucional doada ao Município

ASC - área do sistema de circulação

AV - área verde

AE - área de equipamentos urbanos e comunitários

b) Em loteamentos destinados ao uso industrial, cujos lotes tiverem área superior a 15.000m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados), a porcentagem poderá ser reduzida, a critério do Poder Executivo Municipal, após justificativa técnica.

III - A localização das áreas verdes e institucionais será determinada pelo Poder Executivo Municipal na expedição das diretrizes urbanísticas, levando-se em consideração a distribuição equilibrada das áreas públicas pela cidade;

IV - Ao longo das águas correntes e dormentes será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável, correspondente à largura das faixas de preservação definidas na Lei nº 4771/65 - Código Florestal.

V - As faixas descritas no inciso anterior poderão ser reduzidas somente nos casos enquadrados na Resolução 369 do Conama, a qual define os casos excepcionais em que o órgão ambiental competente pode autorizar a intervenção ou supressão de vegetação em Área de Preservação Permanente - APP;

VI - As vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes, existentes ou projetadas, constantes na Lei do Sistema Viário, e harmonizar-se com a topografia local;

VII - As vias de circulação não deverão possuir, preferencialmente, declividade superior a 10% (dez por cento);

VIII - O comprimento máximo permitido para as quadras será de 150m (cento e cinquenta metros) e a largura mínima permitida de 30m (trinta metros);

IX - Os loteadores ficam obrigados a entregar os loteamentos com a execução das vias de circulação do loteamento, incluindo os meios-fios, com a demarcação de lotes e quadras e com a execução das obras de escoamento das águas pluviais e dos sistemas de distribuição de água, de energia elétrica e de iluminação pública, e captação de esgotos sanitários, sendo que:

- a) O Poder Executivo Municipal poderá exigir, do proprietário do loteamento, a construção de todas as obras consideradas necessárias com relação às condições do terreno a parcelar;
- b) A fim de assegurar a implantação da infraestrutura exigida para cada caso, o Poder Público caucionará alguns lotes, de acordo com o estabelecido na Lei Federal nº 6.766/79;
- c) Nos loteamentos de interesse social, o Poder Público Municipal poderá negociar com o loteador parte das exigências a que se refere este inciso, assumindo parte das obras de infraestrutura complementares.

X - Ao longo das faixas de domínio público de rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 15m (quinze metros), para cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;

XI - Os lotes urbanos terão áreas e testadas mínimas, válidas para lotes em novos loteamentos, para desmembramentos e para remembramentos, classificados segundo a zona de uso em que estão inseridos, conforme a Lei de Uso e Ocupação do Solo;

XII - Os lotes de esquina deverão ter sua testada mínima acrescida de, pelo menos, 5 (cinco) metros em relação ao mínimo exigido para a sua respectiva zona;

XIII - Os parcelamentos efetuados em áreas que contenham fundos de vale deverão observar as faixas de drenagem, para a previsão de acréscimos nas dimensões dos lotes atingidos pelas referidas faixas;

XIV - O Poder Executivo Municipal exigirá, quando necessário para a aprovação do loteamento, uma reserva de faixa não-edificável na frente, no lado ou no fundo do lote, para instalação e manutenção de redes de água, esgoto e outros equipamentos urbanos.

§ 1º O Poder Executivo Municipal não poderá alienar em nenhuma hipótese as áreas previstas neste Artigo, nem outorgar real concessão de uso, devendo assegurar-lhe os usos institucional ou recreacional adequados, tais como: praça, parque, estabelecimento educacional, posto de saúde, ou ainda, de puericultura, posto policial ou de bombeiro, agência telefônica, mercado, abrigo para passageiro de transportes coletivos, instalações esportivas, ou outras que visem atender necessidades da população residente ou visitante, sendo excluídas as instalações incômodas, tais como: prisões, hospitais especiais para doenças contagiosas ou repugnantes e as repartições e serviço que não sejam de utilidade direta à população residente ou flutuante.

§ 2º Excluem-se da obrigatoriedade do parágrafo anterior as permutas efetuadas para a implantação de equipamentos comunitários em outras áreas.

§ 3º Os casos de regularização fundiária realizados pelo poder público nas ZEIS poderão ter dispensa da doação de áreas para equipamentos públicos, desde que comprovada à impossibilidade de doação.

## **CAPÍTULO V**

### **DA CONSULTA PRÉVIA PARA PROJETO DE LOTEAMENTO**

**Art. 8º** O interessado em elaborar Projeto de Loteamento deverá solicitar ao Poder Executivo Municipal, em consulta prévia, a viabilidade do mesmo e as diretrizes de uso e ocupação do solo urbano e do sistema viário, apresentando para este fim os seguintes elementos:

I - Requerimento assinado pelo proprietário da área ou por seu representante legal;

II - Planta Planialtimétrica da área a ser loteada, em 2 (duas) vias, na escala 1:2.000, assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou representante, indicando:

- a) Divisas da propriedade perfeitamente definidas;
- b) Localização de cursos d'água, áreas sujeitas a inundação, bosques, árvores de grande porte e construções existentes;

- c) Arruamentos contíguos a todo o perímetro e localização de vias de comunicação, áreas livres, equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, em um raio de 1.000m (mil metros), com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
- d) Esquema do loteamento pretendido, onde deverá constar a estrutura viária básica e as dimensões mínimas dos lotes e das quadras.

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

IV - Planta de Situação da área a ser loteada, em 2 (duas) vias, na escala 1:10.000, com indicação do norte magnético, da área total, das dimensões do terreno e de seus principais pontos de referência.

Parágrafo Único - As pranchas de desenho devem obedecer às normas estabelecidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

**Art. 9º** Havendo viabilidade de implantação, ao Poder Executivo Municipal, de acordo com as diretrizes de planejamento do município e demais legislações superiores, após consulta aos órgãos setoriais responsáveis pelos serviços e equipamentos urbanos, indicará na planta apresentada na consulta prévia:

I - As vias de circulação, existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário da cidade e do município, relacionadas com o loteamento pretendido, a serem respeitadas;

II - A fixação da zona ou zonas de uso predominante de acordo com o estabelecido na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano;

III - A localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários, das áreas livres de uso público e das áreas verdes;

IV - As faixas de drenagem do terreno para o escoamento das águas pluviais e outras faixas não-edificáveis;

V - A relação das obras que deverão ser projetadas e executadas pelo interessado.

§ 1º O prazo máximo para estudos e fornecimento das diretrizes será de 30 (trinta) dias, nele não sendo computado o tempo gasto na prestação de esclarecimentos pela parte interessada.

§ 2º As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 1 (um) ano, após o qual deverá ser solicitada nova consulta prévia.

§ 3º A aceitação da consulta prévia não implica em aprovação da proposta de loteamento

**Art. 10** Caberá ao Estado, o exame e a anuência prévios para a aprovação pelo Município, de loteamento e desmembramento as seguintes opções:

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

II - quando o loteamento ou desmembramento localizar-se em áreas limítrofes o Município ou abranger terras de outro Município;

III - quando o loteamento abranger área superior a 1.000.000,00 m<sup>2</sup> (um milhão de metros quadrados).

IV - em loteamentos que possam causar danos ao meio ambiente, uma vez comprovada a fragilidade do terreno para receber o empreendimento, que por suas dimensões, quer pelo tipo de atividades que se pretende desenvolver, será consultado o IAP (Instituto Ambiental do Paraná).

## **CAPÍTULO VI**

### **DO PROJETO DE LOTEAMENTO**

**Art. 11** Cumpridas as etapas do Capítulo anterior e havendo viabilidade da implantação do loteamento, o interessado deverá apresentar o Projeto de Loteamento, de acordo com as diretrizes definidas pelo Poder Executivo Municipal, composto de:

§ 1º Planta de Situação da área a ser loteada, na escala exigida pelo inciso IV do artigo 8º, em 4 (quatro) vias, com as seguintes informações:

I - Orientação magnética e verdadeira;

II - Equipamentos públicos e comunitários existentes em um raio de 1.000m (mil metros).

§ 2º Desenhos do Projeto de Loteamento, na escala 1:2.000, em 4 (quatro) vias, com as seguintes informações:

I - Orientação magnética e verdadeira;

II - Subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numerações;

III - Dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais das vias e cotas do projeto;

IV - Sistema das vias com as respectivas larguras;

V - Curvas de nível, atuais e projetadas, com equidistância de 1m (um metro);

VI - Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, sendo que os perfis

transversais deverão ser apresentados na escala 1:500 e os longitudinais, na escala 1:2.000;

VII - Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas.

§ 3º Memorial Descritivo, em 4 (quatro) vias, contendo, obrigatoriamente:

I - Denominação do loteamento;

II - Descrição sucinta do loteamento com suas características e a fixação da zona ou das zonas de uso predominante;

III - Condições urbanísticas do loteamento e limitações incidentes sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

IV - Relação dos equipamentos urbanos e comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública, existentes no loteamento e adjacências, bem como dos que serão implantados;

V - Limites e confrontações;

VI - Indicação das áreas que perfazem no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área total loteada, que passarão ao domínio do município no ato do registro do loteamento, e outras informações, sendo:

- a) Área total do parcelamento;
- b) Área total dos lotes;
- c) Área total de utilidade pública, discriminando as áreas de sistema viário, áreas de praças e demais espaços destinados a equipamentos comunitários, com suas respectivas porcentagens.

§ 4º Deverão ainda fazer parte do Projeto de Loteamento as seguintes peças gráficas, referentes a obras de infraestrutura exigidas, que deverão ser previamente aprovadas pelos órgãos competentes:

I - Anteprojeto das obras de escoamento das águas pluviais e superficiais, com canalização em galerias ou canal aberto, indicando as obras de sustentação, muros de arrimo e demais obras necessárias à conservação dos novos logradouros;

II - Anteprojeto da rede de abastecimento de água e coleta de esgotos;

III - Anteprojeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;

IV - Anteprojeto de outras obras de infraestrutura que o Município julgue necessárias;

§ 5º O encaminhamento de projetos de parcelamentos está condicionado à viabilidade de abastecimento de água potável, podendo-se este efeito admitir-se uma das seguintes provas:

- a) laudo baseado em estudo ou perícia procedida pela SANEPAR pelo qual fique constatado que a área em referência poderá ser conectada ao sistema de abastecimento de água da cidade e coleta de esgotos;
- b) laudo e parecer favorável da autoridade Municipal competente quanto a possibilidade de perfuração de poços artesianos ou outro sistema semelhante.

§ 6º As pranchas de desenho devem obedecer à normatização da ABNT.

§ 7º Todas as peças do Projeto de Loteamento deverão ser assinadas pelo requerente e pelo responsável técnico, devendo o último mencionar o número do seu registro no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA da respectiva região e o número do seu registro no Poder Executivo Municipal.

§ 8º Deverá ainda apresentar modelo de Contrato de Compra e Venda, em 2 (duas) vias, a ser utilizado de acordo com a legislação federal e demais cláusulas que especifiquem:

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

II - O prazo de execução da infraestrutura constante desta Lei, não sendo inferior a 12 (doze) meses;

III - A condição de que os lotes só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas no inciso IX do artigo 7º desta Lei;

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

V - O enquadramento de cada lote em sua respectiva zona, conforme Mapa de Zoneamento, anexo à Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano, e os parâmetros urbanísticos incidentes.

§ 9º Documentos relativos à área a ser parcelada, que deverão ser anexados ao Projeto de Loteamento:

I - Título de propriedade;

II - Certidões negativas de tributos municipais.

**Art. 12** O prazo máximo para aprovação do Projeto de Loteamento, após cumpridas pelo interessado todas as exigências do Poder Executivo Municipal, será de 60 (sessenta dias).

## **CAPÍTULO VII DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO**

**Art. 13** O pedido de desmembramento e remembramento será feito mediante requerimento do interessado ao Município, acompanhado de título de propriedade, certidão negativa e da planta do imóvel a ser desmembrado ou remembrado na escala 1:500 (um por quinhentos), contendo as seguintes indicações:

I - Situação do imóvel, com as vias existentes e loteamento próximo;

II - Tipo de uso predominante no local;

III - Áreas e testadas mínimas, determinadas por esta Lei, válidas para a (s) Zona (s) à qual esta afeta este imóvel;

IV - Divisão ou agrupamento de lotes pretendidos, com as respectivas áreas;

V - Dimensões lineares e angulares;

VI - Perfis do terreno;

VII - Indicação das edificações existentes.

**Art. 14** Após examinada e aceita a documentação, será concedida Licença de Desmembramento e Remembramento para averbação no Registro de Imóveis.

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

**Art. 15** A aprovação do projeto a que se refere o Artigo anterior, só poderá ser permitida quando:

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

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

**Art. 16** O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo pelo Município, após cumpridas todas as exigências pelo interessado, será de 30 (trinta) dias.

## **CAPÍTULO VIII**

## DA APROVAÇÃO E DO REGISTRO DE LOTEAMENTO

**Art. 17** Após a aprovação do projeto definitivo, o loteador deverá submeter o loteamento ao Registro de Imóveis, apresentando:

I - Título de propriedade do imóvel, registro imobiliário ou transcrição.

II - Histórico dos Títulos de Propriedade do Imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhados dos respectivos comprovantes;

III - Certidões Negativas:

- a) De Tributos Federais, Estaduais e Municipais incidentes sobre o imóvel;
- b) De ações reais referentes ao imóvel pelo período de 10 (dez) anos;
- c) De ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública;

IV - Certidões:

- a) Dos Cartórios de Protestos de Títulos, em nome do loteador, pelo período de 10 (dez) anos;
- b) De ações pessoais relativa ao loteador pelo período de 10 (dez) anos;
- c) De ônus reais relativos ao imóvel;
- d) De ações penais contra o loteador, pelo período de 10 (dez) anos.

V - Cópia do ato de aprovação do loteamento.

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

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

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

§ 1º No ato do registro do projeto de loteamento, o loteador transferirá ao Município, mediante Escritura Pública e sem qualquer ônus ou encargos para este, o domínio das vias de circulação e das demais áreas, conforme parágrafo 2º do Artigo 6º desta Lei.

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

**Art. 18** Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos para o loteamento, o loteador ou seu representante legal requererá ao Município, através de requerimento, que seja feita a vistoria através de seu órgão competente.

§ 1º O requerimento do interessado deverá ser acompanhado de uma planta retificada do

loteamento, que será considerada oficial para todos os efeitos.

§ 2º Após a vistoria o Município expedirá um Laudo de Vistoria e, caso todas as obras estejam de acordo com as exigências municipais, baixará também Decreto de Aprovação de Implantação do Traçado e Infraestrutura de Loteamento.

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

**Art. 19** Esgotados os prazos previstos, caso não tenham sido realizadas as obras e serviços exigidos para o loteamento, o Município os executará e promoverá a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio os lotes caucionados na forma do Artigo 21, que se constituirão em bem público do Município.

**Art. 20** Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como a aprovação do Município, e deverão ser averbados no Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original;

§ 1º Em se tratando de simples alteração de perfis, o interessado apresentará novas plantas, de conformidade com o disposto na Lei, para que seja feita a anotação de modificação no Alvará de Loteamento pelo Município.

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

**Art. 21** A aprovação do projeto de arruamento, loteamento ou desmembramento não implica em nenhuma responsabilidade, por parte do Município, quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação à área arruada, loteada ou desmembrada, nem para quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedecem aos arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou as disposições legais aplicáveis.

## **CAPÍTULO IX DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS**

**Art. 22** Considera-se condomínio horizontal fechado, os projetos de loteamento e construção em terreno comum, não havendo repartição de lotes entre os proprietários e, sim atribuição de uma fração ideal do terreno e ainda, com acesso restrito e limites fechados por muros ou outros dispositivos.

§ 1º Aplica-se ao projeto de condomínio, no que couber o disposto para a aprovação de loteamentos.

§ 2º O projeto e a implantação dos condomínios devem obedecer a legislação federal e estadual pertinente.

§ 3º É assegurado acesso irrestrito ao Poder Público e seus concessionários, 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** O condomínio deverá estar adequado ao traçado do sistema viário básico, às diretrizes urbanísticas e de preservação ambiental determinadas pelo Município, à Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, demais disposições relativas ao parcelamento do solo e demais parâmetros estabelecidos por regulamento específico, de modo a garantir a integração com a estrutura urbana existente.

Parágrafo Único - A implantação de condomínio horizontal em gleba não originária de loteamento urbano aprovado pelo Município e sujeita a diretriz de arruamento, deve atender preliminarmente as disposições urbanísticas exigidas para loteamento.

**Art. 24** Os condomínios horizontais deverão satisfazer as seguintes exigências:

I - O condomínio só poderá ser implantado em áreas urbanas, definidas em lei municipal dos perímetros urbanos;

II - Não poderão ter área superior a 40.000,00 m<sup>2</sup> (quarenta mil metros quadrados);

III - Os parâmetros urbanísticos para cada fração ideal deverão respeitar o definido pela Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo para a zona em que estiver inserido o condomínio;

IV - Será reservada uma área interna destinada ao uso de recreação dos condomínios, correspondente a, no mínimo 15% (quinze por cento) da área total do condomínio horizontal, excluídas deste percentual as vias de circulação interna;

V - Serão previstas áreas para estacionamento de veículos no interior do condomínio, respeitado o disposto em legislação específica sobre a matéria;

VI - Não poderão prejudicar o acesso público a margem dos rios e canais, não podendo cercá-las para uso privativo, conforme o artigo 66 do Código Civil Brasileiro, e devendo reservar uma faixa de 15,00 m (quinze metros) de largura, no mínimo para servidão pública que se inicia após a faixa de preservação conforme Código Florestal;

VII - Deverá ser feita a doação de área ao patrimônio Municipal, externo ao perímetro fechado e correspondente a 10% (dez por cento) da área total do empreendimento;

VIII - As obras de urbanização dos condomínios deverão apresentar no mínimo:

- a) meio-fio e pavimentação das vias internas;
- b) rede de água interna;
- c) redes de energia e de iluminação interna;
- d) galeria de águas pluviais;
- e) sistema de tratamento de esgoto.

§ 1º O Poder Executivo Municipal poderá aceitar, a seu critério, a doação da área citada no inciso VII do caput em qualquer parte urbana do município, desde que a mesma tenha valor equivalente ao da área mencionada no artigo 7º.

§ 2º Entre dois ou mais condomínios horizontais vizinhos, o Poder Executivo Municipal poderá exigir a abertura de via de circulação, tendo em vista as necessidades do sistema viário Municipal.

§ 3º O Poder Executivo Municipal poderá solicitar a abertura de vias no condomínio para assegurar a fluidez do sistema viário principal da cidade.

§ 4º Os condomínios com área superior a 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) ou com mais de 20 (vinte) unidades habitacionais deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança para sua aprovação.

**Art. 25** As frações ideais de terrenos de condomínios horizontais aprovados pela Municipalidade são consideradas indivisíveis.

Parágrafo Único - Ao registrar o projeto Registro de Imóveis, deverá ser especificada condição de uso da área somente para condomínio horizontal e a proibição da subdivisão da área em lotes individualizados.

**Art. 26** Cabe aos condôminos a manutenção do sistema viário, das áreas destinadas a uso comum dos condôminos e da infraestrutura complementar interna dos condomínios urbanísticos, a partir do registro da instituição do condomínio no Registro de Imóveis, responsabilizando-se o empreendedor pelos custos relativos às unidades autônomas ainda não alienadas.

§ 1º A manutenção de que trata o caput pode ser realizada pelo Poder Público ou por seus concessionários, de forma onerosa, mediante prévio contrato celebrado com os condôminos que disponha sobre as responsabilidades e demais critérios e condições dos serviços a serem prestados.

§ 2º Deve ser assegurada a medição individual de água e energia elétrica por unidade autônoma, para cobrança de tarifas.

**Art. 27** A solicitação de aprovação de condomínio em área rural só poderá ser analisada se a área for passível de se tornar urbana e após análise do Conselho da Cidade de Morretes.

## CAPÍTULO X DAS PENALIDADES

**Art. 28** Fica sujeito a cassação do alvará, embargo administrativo da obra e a aplicação de multa, todo aquele que, a partir da data da publicação desta Lei:

I - Der início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento, desmembramento ou arruamento do solo para fins urbanos sem autorização do Município ou em desacordo com as disposições desta Lei, ou ainda, das normas Federais e Estaduais pertinentes;

II - Der início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento, arruamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo de licença;

III - Registrar loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, acessão da promessa de cessão de direito ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não aprovado.

§ 1º A multa a que se refere este Artigo será de 500 (quinhentos) a 1000 (mil) vezes a U.R.F.SCM. (Unidade de Referência Fiscal de Morretes).

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

§ 3º A reincidência específica da infração acarretará ao responsável pela obra, multa no valor do dobro da inicial, além da suspensão de sua licença para o exercício de suas atividades de construir no Município pelo prazo de dois anos.

**Art. 29** Tão logo chegue ao conhecimento do Município após a publicação desta Lei, a existência de arruamento, loteamento ou desmembramento de terreno, construído sem autorização municipal, o responsável pela irregularidade será notificado pelo Município para o pagamento da multa prevista e terá o prazo de 90 (noventa) dias para regularizar a situação do imóvel, ficando proibida a continuação dos trabalhos.

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

**Art. 30** São passíveis de punição a bem do serviço público, conforme legislação específica em vigor, os servidores do Município que, direta ou indiretamente, fraudando o espírito da presente Lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidas licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

## **CAPÍTULO XI**

### **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 31** Visando o fortalecimento das atividades econômicas ligadas ao turismo e bem como a atividades de lazer, o Município poderá permitir o parcelamento do solo na zona rural, em áreas inferiores ao módulo rural definido pelo INCRA, desde que atendidas as seguintes condições:

I - Serem destinados a atividades predominantemente de lazer, recreação e turismo;

II - Seu acesso esteja a 200 m (duzentos metros) dos Eixos de Desenvolvimento Turístico I, II e III definidos na Lei do Plano Diretor Municipal.

III - Estarem de acordo com a legislação ambiental e urbanística aplicável.

§ 1º Para aprovação do parcelamento descrito no caput, do o projeto deverá ser aprovado transformada previamente em perímetro urbano.

§ 2º O parcelamento previsto neste Artigo deverá atender ao lote mínimo de 1200 m<sup>2</sup> (mil e duzentos metros quadrados) e cada lote terá taxa de ocupação máxima de 30%.

§ 3º A transformação da área em perímetro urbano, bem como a aprovação do projeto de parcelamento descrito neste artigo dependerá de anuência específica do Conselho da Cidade de Morretes.

**Art. 32** Cabe ao Município, a regulamentação da regularização de assentamentos informais, ocupados predominantemente por população de baixa renda, inseridos no Município.

Parágrafo Único - Deverá ser assegurado o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada.

**Art. 33** Os critérios dos parcelamentos nas ZEIS - Zonas Especiais de Interesse Social são descritos nas leis de criação de cada uma delas.

**Art. 34** Todas as peças gráficas e demais documentos exigidos terão a(s) assinatura(s) do(s) responsáveis e deverão estar dentro das especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT. As pranchas de desenho apresentadas nas diversas fases de aprovação dos projetos de parcelamento do solo deverão obedecer as Normas Técnicas da ABNT, sendo que o interessado deverá apresentar os projetos impressos em escala adequada e em arquivo digital.

**Art. 34** Os loteamentos e desmembramentos de terrenos efetuados sem aprovação do Município, inscritos no Registro de Imóveis, sem a aprovação do Município, em época anterior (no mínimo 150 (cento e cinquenta) dias) à presente Lei e cujos lotes já tenham

sido alienados ou compromissados a terceiros, no todo ou em parte, serão examinados por grupo de trabalho a ser designado pelo Prefeito, no prazo de 60 (sessenta) dias após a publicação dessa lei.

§ 1º A aprovação e/ou desmembramento, será feita mediante Decreto do Prefeito Municipal, baseado no relato do grupo de trabalho, a que se refere o caput deste Artigo.

§ 2º A aprovação estará condicionada ao pagamento da multa prevista no parágrafo 1º do art. 28 desta Lei, à cessão de áreas de uso público, ou o correspondente em dinheiro, a época das primeiras alienações.

§ 3º No Decreto deverão constar as condições e justificativas que levam o Município a aprovar esses loteamentos e desmembramentos irregulares.

§ 4º Caso o grupo de trabalho constate que o loteamento ou desmembramento não possui condições de ser aprovado, encaminhará expediente ao Prefeito solicitando que a Assessoria Jurídica seja autorizada a pleitear a anulação do mesmo, caso tenha sido registrado junto ao Registro de Imóveis.

**Art. 35** A revisão e atualização desta Lei será obrigatoriamente efetivada até o final do primeiro exercício de mandato do Prefeito.

Parágrafo Único - Não havendo qualquer revisão ou atualização a ser efetivada, tais circunstâncias deverão ser justificadas perante o Poder Legislativo e a Comunidade em audiência pública.

**Art. 36** Fica proibido adotar e/ou realizar qualquer ação que será proibida por esta Lei, após sua vigência, durante o período de sua vacância.

Parágrafo Único - O Poder Executivo poderá liberar ações que demonstrem sua viabilidade técnica e que não causem prejuízos à finalidade da presente Lei.

**Art. 37** Fica revogada a Lei Municipal nº 16, de 30 de novembro de 2000, a partir da vigência da presente Lei.

**Art. 38** Esta Lei Complementar entra em vigor 60 (sessenta) dias após sua publicação.

Morretes, 04 de fevereiro de 2011.

AMILTON PAULO DA SILVA  
Prefeito Municipal