



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 009 /2025

Data: 17.11.2025

Ementa: DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO DO MUNICÍPIO DE GUAÍRA, REVOGA A LEI COMPLEMENTAR Nº 001, DE 02 DE JANEIRO DE 2008 E, DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A Câmara Municipal de Guaíra, Estado do Paraná, aprovou, e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei Complementar:

**CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º Esta Lei Complementar dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Município de Guaíra, nos termos da Lei Federal nº 6.766/79, suas alterações e demais disposições sobre a matéria, com os seguintes objetivos:

- I. orientar o projeto e a execução de qualquer empreendimento que implique parcelamento do solo para fins urbanos no Município;
- II. prevenir a instalação ou expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas;
- III. evitar a comercialização de lotes inadequados às atividades urbanas;
- IV. assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade nos processos de parcelamento do solo para fins urbanos.

§1º O disposto na presente Lei Complementar obriga qualquer forma de parcelamento, não só os parcelamentos realizados para venda ou melhor aproveitamento de imóveis, como também os efetivados em inventários, por decisão amigável, comunhão de bens ou qualquer outro título.

§2º O disposto na presente Lei Complementar obriga não só a aprovação, como também o registro, os contratos e as disposições gerais referentes aos projetos de parcelamento do solo para fins urbanos.

Art. 2º O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei Complementar e da legislação federal, estadual e municipal pertinente.

§1º Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de vias públicas ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§2º Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e vias públicas, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Art. 3º O parcelamento do solo urbano subordina-se às diretrizes do Plano Diretor, da Lei do Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo Urbano e da Lei do Sistema Viário, quanto à



Município de Guaíra

destinação e à utilização das áreas parceladas, de modo a garantir o desenvolvimento urbano integrado.

Art. 4º O parcelamento de solo na forma de loteamento, o empreendedor terá um prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses para a execução das obras.

§1º Este prazo poderá ser prorrogado por igual período, desde que o requerente:

- I. Efetuar o requerimento a Secretaria Municipal de Planejamento, onde efetuará as devidas justificativas, com apresentação de um novo cronograma.
- II. Efetuará o recolhimento equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) das taxas de aprovação para a constituição de loteamento, para a emissão de um novo Decreto, dilatando o prazo para mais 24 (vinte e quatro) meses.

§2º Tendo o empreendedor não concluído as obras no prazo máximo já dilatado de 48 (quarenta e oito) meses, deverá efetuar novo requerimento para aprovação, e adequar os projetos quanto a legislação vigente na data.

§3º As obras de infraestrutura já executadas, os projetos serão de acordo com a aprovação anterior, mantendo inclusive as larguras de vias.

SEÇÃO ÚNICA DAS DEFINIÇÕES

Art. 5º Para efeito de aplicação da presente Lei Complementar, são adotadas as seguintes definições:

- I. alinhamento predial: linha divisória entre o lote e o logradouro público;
- II. alvará: documento expedido pela administração municipal concedendo licença para o funcionamento de atividades ou a execução de serviços e obras.
- III. área do domínio público: é a área ocupada pelas vias de circulação, ruas, avenidas, praças, jardins, parques e bosques; estas áreas, em nenhum caso, poderão ter seu acesso restrito;
- IV. área de fundo de vale: área do loteamento destinada à proteção das nascentes e dos cursos d'água;
- V. área institucional: áreas destinadas à implantação dos equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;
- VI. área líquida loteável: área resultante da diferença entre a área total do loteamento ou desmembramento e a soma das áreas de logradouros públicos, espaços livres de uso público e outras áreas a serem incorporadas ao patrimônio público;
- VII. área verde: remanescentes de mata nativa ou demais representativos da flora, que contribuam para a preservação de águas existentes, do habitat, da fauna, da estabilidade dos solos, da proteção paisagística e manutenção da distribuição equilibrada dos maciços vegetais;
- VIII. área total dos lotes: é a resultante da diferença entre a área líquida loteável do parcelamento e a área de domínio público;
- IX. área total do parcelamento: é a área que será objeto de loteamento ou desmembramento de acordo com os limites definidos no seu registro imobiliário;



Município de Guaíra

- X. arruamento: é o ato de abrir uma via ou logradouro destinado à circulação ou utilização pública;
- XI. calçada: parte da via, normalmente segregada e em nível diferente, não destinada à circulação de veículos, reservada trânsito de pedestres e à implantação de mobiliário urbano, vegetação e sinalização viária;
- XII. desmembramento: é a subdivisão de áreas em lotes com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes (Art. 2º, §2º, da Lei Federal nº 6.766/79);
- XIII. equipamentos comunitários: são os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social;
- XIV. equipamentos urbanos: são os equipamentos públicos de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, coleta de água pluvial, rede telefônica e gás canalizado;
- XV. espaço livre de uso público: praça, área do loteamento reservada ao uso comum e/ou especial do povo, para recreação, lazer e atividades ao ar livre;
- XVI. faixa não edificável: área do terreno onde não será permitida qualquer edificação.
- XVII. fração ideal: parte inseparável de um lote ou coisa comum, considerada para fins de ocupação;
- XVIII. infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, de abastecimento de água potável e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação;
- XIX. lote urbano: parcela de terra delimitada, resultante de loteamento ou desmembramento, inscrita no Cartório de Registro de Imóveis, com pelo menos uma divisa lideira à via de circulação oficial, servida de infraestrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos por Lei específica, no zoneamento em que se situe;
- XX. loteamento: é a subdivisão de áreas em lotes, com abertura ou efetivação de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamento ou modificação das vias existentes;
- XXI. quadra: área resultante de loteamento, delimitada por vias de circulação;
- XXII. unificação: é a unificação de lotes com aproveitamento do sistema viário existente;
- XXIII. testada: dimensão frontal do lote para via de circulação;
- XXIV. via de circulação: é a via destinada a circulação de veículos e pedestres.

CAPÍTULO II DAS ÁREAS PARCELÁVEIS E NÃO PARCELÁVEIS

Art. 6º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos nas áreas urbanas passíveis de serem parceladas, de acordo com os parâmetros previstos nesta Lei Complementar.

Art. 7º Não será permitido o parcelamento do solo em:



- I. terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as medidas saneadoras e assegurado o escoamento das águas;
- II. terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III. terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
- IV. terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
- V. áreas onde a poluição ou a degradação da qualidade ambiental impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;
- VI. terrenos onde não seja possível o esgotamento sanitário, seja mediante rede coletora ou fossa séptica, conforme determinação do órgão responsável;
- VII. nascentes e corpos d'água e nas demais áreas e na zona de preservação permanente.

Parágrafo único. As áreas contidas nos incisos deste artigo somente poderão ser loteadas mediante a comprovação de sua adequabilidade por laudos técnicos de sondagens, laudos geológicos com ensaios de permeabilidade do solo e demais documentos que possam ser solicitados pelo Poder Executivo municipal ou pelo órgão licenciador ambiental, acompanhados, inclusive, da apresentação da responsabilidade técnica de profissional habilitado junto ao conselho de classe competente.

Art. 8º Entende-se por Área de Preservação Permanente – APP, área protegida coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas, as florestas e demais formas de vegetação natural.

Art. 9º A legislação municipal definirá as Áreas de Preservação Permanente (APP), em conformidade com o Código Florestal (Lei Federal nº 12.651, de 2012) e suas alterações, excetuadas as áreas consolidadas específicas previstas nesta Lei Complementar e descritas nos parágrafos §1º e §2º deste artigo, cuja definição dependerá de aprovação do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente (CONDEMA) e, quando necessário, de outros órgãos municipais e/ou estaduais competentes.

§1º Nas áreas urbanas ocupadas e consolidadas anteriores à 22 de julho de 2008, conforme a Lei Federal nº 12.651/2012, e suas alterações, localizadas ao longo dos córregos denominados "do Meio", "da Onça", "do Macaco", "Carumbey", "Panambi" e "Ana Maria", as Áreas de Preservação Permanente (APP) poderão ter faixa de proteção de 5,00m (cinco metros) para cada lado de seu eixo, acrescida de uma área *non aedificandi* de 10,00m (dez metros) para cada lado, totalizando 15,00m (quinze metros), observadas as demais disposições do Código Florestal.

§2º Nas áreas urbanas ocupadas e consolidadas anteriores à 22 de julho de 2008, conforme a Lei Federal nº 12.651/2012, e suas alterações, localizadas ao longo do Lago de Itaipu e Rio Paraná, as Áreas de Preservação Permanente (APP) poderão ter faixa de proteção, conforme a Zona que a margeia, em concordância com as demais disposições do Código Florestal, as seguintes dimensões:

- I. Zona Industrial Portuária (ZIP): área *non aedificandi* de 10,00m (dez metros);



Município de Guaíra

- II. Zona Sócio-Comércio-Turístico-Ambiental-Portuária (ZSCTAP): área *non aedificandi* de 5,00m (cinco metros) e área de preservação de 5,00m;
- III. Zona Industrial Naval, Portuária, Turístico e Extrativismo Mineral (ZINPTEM): área *non aedificandi* de 15,00m (quinze metros), acrescido de uma área de preservação de 5,00m (cinco metros);
- IV. Zona Especial Multimodal (ZEM): área *non aedificandi* de 15,00m (quinze metros), acrescido de uma área de preservação de 5,00m (cinco metros).

§3º A caracterização das áreas urbanas ocupadas e consolidadas, para os fins previstos neste artigo, deverá ser comprovada mediante a apresentação de documentação técnica que demonstre a existência de ocupação anterior a 22 de julho de 2008, conforme disposto na Lei Federal n.º 12.651/2012, e suas alterações, podendo incluir imagens de satélites históricas, fotografias aéreas, registros cadastrais imobiliários ou outros documentos oficiais que evidenciem a presença de edificações implantadas na referida data.

§4º As áreas *non aedificandi* descritas no §1º e §2º deste artigo trata-se de áreas não edificáveis, sendo permitido apenas obras públicas ou privadas de contenção de erosão, muro de arrimo (em pedra ou concreto), passeios pavimentados, iluminação pública, bancos, lixeiras, coletores e dissipadores de águas pluviais.

§5º As áreas de preservação descritas no §2º deste artigo trata-se de áreas de vegetação nativa, permitido apenas acesso a barranca do Rio Paraná, para embarque ou desembarque de pessoas, produtos, mercadorias, serviços ou lazer, devidamente licenciados.

CAPÍTULO III DOS LOTEAMENTOS URBANOS

SEÇÃO I DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 10 Os loteamentos deverão atender, no mínimo, os seguintes requisitos:

- I. os lotes obedecerão às dimensões mínimas estabelecidas nas Tabelas de parâmetros da Lei do Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano, salvo quando os parcelamentos do solo se destinem a programas de habitação popular, caso em que seguirão as normas estabelecidas no Art. 21 desta Lei Complementar;
- III. ao longo das águas correntes e dormentes, por ocasião de novos loteamentos, será obrigatória a delimitação de Área de Preservação Permanente (APP), de, no mínimo, 30m (trinta metros) de cada margem, ou conforme determinado pela Lei Federal n.º 12.651/2012, Código Florestal, e as Leis que o alteram, e poderá ser limitada por uma via marginal;
- IV. ao longo das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias será obrigatória a reserva de uma faixa *non aedificandi* de cada lado, com a implantação de uma via marginal, com largura de, no mínimo de 15 (quinze) metros, contados a partir do limite da faixa de domínio, salvo outras exigências superiores da legislação específica;
- V. as quadras terão comprimento máximo de 200m (duzentos metros) e mínimo de 50m (cinquenta metros);



VI. Para Loteamentos novos, os lotes de esquina, deverão possuir um chanfro de 2,00m (dois metros) na convergência das vias / logradouros públicos, não podendo ser computado como área útil do lote e sim da área dos logradouros públicos – sistema viário;

VII. Nos lotes consolidados, loteamento existentes ou parcelamento sobre forma de desmembramento, os lotes de esquina, quando da implantação de nova edificação e ou construção de muros, obrigatoriamente deverá ser implantado um chanfro de 2,00 metros (dois metros) na convergência das vias / logradouros públicos.

§1º As áreas definidas nos incisos III, IV e IV do *caput* deste artigo passarão ao domínio do Município, sem ônus para este.

§2º As áreas definidas no inciso II não contarão no percentual mínimo de doação da área ao Município por ocasião do processo de aprovação de loteamento.

SEÇÃO II DO DIMENSIONAMENTO DE LOTES

Art. 11 Qualquer modalidade de parcelamento deverá atender o dimensionamento mínimo dos lotes estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 12 Nos parcelamentos de solo urbano para fins residenciais é vedada a criação de lotes com área superior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados).

Parágrafo único. Excetuam-se do disposto no *caput* deste artigo os lotes para implantação de equipamentos públicos.

Art. 13 Em parcelamentos sob forma de loteamento, o proprietário da área cederá ao Município, sem ônus para este, uma percentagem da área a lotear, que corresponde às áreas destinadas ao uso público, constituídas de:

- I. áreas destinadas ao sistema viário;
- II. áreas destinadas aos equipamentos urbanos
- III. áreas (lotes) destinadas a equipamentos comunitários;
- IV. áreas verdes (quando for o caso, a critério da Secretaria Municipal de Planejamento).

§1º Consideram-se equipamentos públicos urbanos aqueles de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e de abastecimento de água potável, e energia elétrica pública e domiciliar.

§2º Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, esporte, lazer, assistência social e similares.

§3º Consideram-se áreas verdes aqueles cujo uso prioritário serve à manutenção do equilíbrio ambiental classificadas como praça e/ou jardins, não sendo computadas as áreas de preservação permanente.

§4º Considerando áreas verdes classificadas como reservas, estas poderão estar contíguas a área de APP – Área de preservação permanente.

Art. 14 As áreas destinadas ao sistema viário devem ser doadas em quantidade que permita:

- I. o acesso a no mínimo uma testada do lote gerado através do parcelamento;



II. o atendimento às diretrizes expedidas pelo Município para o sistema viário principal.

Art. 15 Os parcelamentos sob forma de desmembramento devem proceder a doação de áreas para o alargamento das vias, de acordo com esta Lei Complementar e em conformidade com as diretrizes fornecidas pelo Município.

Art. 16 Nos parcelamentos sob forma de loteamento, o proprietário da área doará ao Município, sem ônus para este, uma percentagem da área total a lotear de no mínimo 35% (trinta e cinco por cento), que correspondem às áreas destinadas ao uso público, constituídas de áreas destinadas ao sistema viário, aos equipamentos institucionais urbanos e comunitários, áreas verdes e habitação de interesse social, obedecidas as seguintes reservas mínimas e obrigatórias:

- I. mínimo de 3% (três por cento) da área líquida dos lotes edificáveis destinada às áreas verdes;
- II. mínimo de 7% (sete por cento) da área líquida dos lotes edificáveis destinada ao uso institucional; e
- III. mínimo de 20% (vinte por cento) da área destinada às vias de circulação.

§1º Cumpridas as áreas mínimas estabelecidas no *caput* deste artigo, o restante da área a ser doada, se houver, poderá ser distribuído entre áreas verdes, áreas de uso institucional ou sistema viário, a critério do projetista.

§2º As áreas destinadas a áreas verdes não poderão sobrepor-se às Áreas de Preservação Permanente (APP).

§3º As áreas destinadas ao uso institucional, deverão ser constituídos de lotes de tamanhos proporcionais aos do empreendimento e estarem preferencialmente contíguos, e não poderão estar situadas nas faixas *non aedificandi* e de domínio.

§4º As áreas destinadas ao uso institucional deverão ser preferencialmente localizadas na área central do loteamento, cabendo à Secretaria Municipal de Planejamento aprovar sua localização de forma devidamente justificada.

§5º Nos casos de loteamentos projetados e aprovados em etapas, as áreas destinadas ao uso institucional deverão estar integralmente previstas e demarcadas na primeira etapa das obras.

§6º Caso o sistema viário seja solucionado, de forma eficiente, com área menor que a porcentagem estabelecida no inciso III do *caput* deste artigo, o restante deverá ser transferido ao Município como parte da área institucional.

Art. 17 As vias do loteamento deverão:

- I. articular-se com as vias oficiais adjacentes, existentes ou projetadas, em conformidade com as diretrizes do mapa da Lei do Sistema Viário, devendo apresentar pavimentação de acordo com as especificações técnicas mínimas exigidas pela Secretaria Municipal de Planejamento e com as normas brasileiras vigentes, observada a hierarquia estabelecida na referida Lei, de modo a assegurar a vida útil adequada;
- II. harmonizar-se com a topografia local;
- III. orientar-se em conformidade com o disposto na Lei do Sistema Viário;
- IV. conter arborização urbana, conforme normas e diretrizes do órgão municipal competente.



Município de Guaíra

Art. 18 Nos parcelamentos em que o total de áreas públicas a serem transferidas ao Município seja inferior a 1.800 m² (mil e oitocentos metros quadrados), excluídas as áreas destinadas a vias, poderá ser admitida a transferência correspondente em outra área, distinta daquela objeto do parcelamento.

Parágrafo único. A localização da área a ser transferida será definida pelo órgão de planejamento do Poder Executivo Municipal.

SEÇÃO III DA INFRAESTRUTURA BÁSICA

Art. 19 Toda infraestrutura básica deverá conectar-se com as redes existentes e estar de acordo com os planos setoriais, quando for o caso.

§1º Considera-se infraestrutura básica os equipamentos urbanos de:

- I. escoamento das águas pluviais;
- II. iluminação pública, preferencialmente com luminárias de lâmpadas Led e braço BR3, atendendo a NBR 5101 e suas atualizações;
- III. redes de esgoto sanitário ou sistema esgoto individual;
- IV. rede abastecimento de água potável;
- V. energia elétrica pública e domiciliar, podendo ser composta por infraestrutura aérea ou subterrânea;
- VI. as vias de circulação pavimentadas ou não conforme a classificação desta Lei e a Lei do Sistema Viário.

§2º Todos os lotes ou parcelas criadas por desmembramento ou loteamento devem ter testada para a via pública.

Art. 20 Nos parcelamentos sob forma de loteamento deverá ser implantada pelo loteador a seguinte infraestrutura mínima:

- I. implantação do sistema coletivo de abastecimento de água coletora (projeto a ser aprovado pela Concessionária Pública – SANEPAR), exceto loteamento de chácaras de lazer que poderá ter sistema individual devidamente tratado;
- II. coleta e interligação à rede pública de esgotos existente; na ausência desta, deverão ser executadas redes secas, preparadas para futura ligação à rede pública coletora (projeto sujeito à aprovação da Concessionária Pública – SANEPAR), devendo, nesses casos, ser adotada solução de tratamento de esgoto sanitário em sistema individual;
- III. calçada com rampa de acessibilidade e instalação de meio-fio com sarjeta, em todas as vias, compatibilizadas com arborização, posteamento, drenagem urbana, sinalização, pavimentação das vias, meio fio com sarjeta e o pavimento da calçada, nas esquinas com calçadas pavimentadas e rampas de acessibilidade deverão ser contempladas com piso tátil alerta e direcional; as demais calçadas, não possuem a obrigatoriedade de instalação de piso tátil alerta e direcional.
- IV. pavimentação preferencialmente em concreto, pavimento rígido de acordo com a Lei do Sistema Viário;
- V. arborização urbana;



Município de Guaíra

- VI. implantação da rede de energia elétrica pública e domiciliar e iluminação das vias públicas preferencialmente com luminárias de lâmpadas Led e braço BR3, atendendo a NBR 5101 e suas atualizações;
- VII. captação, condução e disposição das águas pluviais;
- VIII. adequação topográfica de modo a garantir acessibilidade entre vias e quadras e greide apropriado;
- IX. demarcação das quadras e lotes;
- X. abertura e pavimentação das vias com material a ser especificado pela Lei do Sistema Viário e/ou pelo órgão competente;
- XI. tratamento das faixas ao longo das margens dos córregos, linhas de drenagem sazonais e corpos d'água em geral, que atendam à condição de Área de Preservação Permanente (APP), de acordo com as diretrizes do órgão municipal responsável pelo meio ambiente;
- XII. tratamento das áreas destinadas às áreas verdes com vegetação a ser indicada pelo órgão competente do município e preferencialmente com a aprovação do projeto urbanístico, quando não houver cobertura vegetal remanescente, sendo que quando do projeto urbanístico, a responsabilidade pela execução das obras e implantação é do empreendedor;
- XIII. As áreas destinadas às áreas verdes, em processo de parcelamento de solo sob a forma de loteamento, o empreendedor, deverá desenvolver um projeto urbanístico de praça e ou jardim, e executar as obras integralmente, sob as suas expensas:
 - a) Quando a área verde for maior que 3.000m² (três mil metros quadrados), preferencialmente o projeto deverá contemplar uma quadra de esportes poliesportiva e uma academia (equipamentos destinados a atividades físicas);
 - b) A quadra obrigatoriamente deverá possuir alambrado com tubo em aço e tela galvanizada, delimitando seu espaço, com no mínimo 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros) de altura;
 - c) Os projetos de que fala o *caput* deste, deverá ser obrigatoriamente aprovado, pela Secretaria Municipal de Planejamento, juntos ao processo de loteamento.

SEÇÃO IV DOS LOTEAMENTOS SOCIAIS

Art. 21 Quando o parcelamento do solo se destinar a programas habitacionais com características sociais e vinculados com entidades públicas, mediante parceria ou participação de agentes promotores e/ou financiadores ou do Município de Guaíra, e que tratem da questão habitacional de interesse social, tanto em conjuntos habitacionais como em unidades isoladas, serão aplicados os seguintes parâmetros:

- I. os lotes terão área e testada mínima definida na Lei de Uso e Ocupação do Solo;
- II. o loteamento deverá atender integralmente ao Art. 19 e Art. 20 salvo exceções devidamente justificados.

Art. 22 Quando, por ocasião de obras públicas ou privadas, em programas de conjunto habitacional de interesse social, pertencentes a Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), para a execução das obras e dos serviços de infraestrutura urbana exigida para parcelamento e anexação do solo, será constituída caução, antes do Registro do Loteamento no Cartório de



Município de Guaíra

Registro de Imóveis, no valor de, equivalente a no mínimo 1,2 (um inteiro e dois décimos) vezes o valor determinado para execução das obras e dos serviços de infraestrutura urbana, através de uma das seguintes garantias:

- I. carta de fiança bancária ou pessoal;
- II. depósito pecuniário em consignação em conta vinculada à Prefeitura do Município de Guaíra;
- III. caução real mediante hipoteca de imóveis situados no Município de Guaíra, desde que livres de quaisquer ônus, imóveis estes que poderão ser avaliados pela municipalidade, para confirmação do valor atribuído.

§1º A caução deverá ser instrumentalizada por Escritura Pública e registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente, no ato do registro do empreendimento, cujos emolumentos ficarão às expensas do empreendedor.

§2º Quando os imóveis caucionados forem localizados em área fora do empreendimento deverão ser apresentados os respectivos documentos e os registros devidamente averbados e atualizados.

§3º Não serão aceitas como caução, pelo Poder Público, as áreas cuja declividade seja igual ou superior a 30% (trinta por cento) e aquelas declaradas de preservação permanente.”

§4º O prazo de garantia da caução, citada nos itens I, II, e III acima, será de no mínimo 270 (duzentos e setenta) dias acrescido ao prazo de execução, previstos no cronograma das obras de infraestrutura do empreendimento.

SEÇÃO V DOS LOTEAMENTOS PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS SUBSEÇÃO I DOS LOTEAMENTOS INDUSTRIAS

Art. 23 Quando a área a ser parcelada situar-se na Zona Industrial ou na Zona de Integração Regional, previstas na Lei do Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo Urbano, e o parcelamento destinar-se a instalação de empreendimentos de usos industriais, de iniciativa pública ou privada, serão aplicados os seguintes parâmetros:

- I. a percentagem de áreas públicas não poderá ser inferior a 25% (vinte e cinco por cento) da área total, devendo contemplar:
 - a) mínimo de 5% (cinco por cento) da área líquida dos lotes edificáveis destinada ao uso institucional;
 - b) mínimo de 20% (vinte por cento) da área líquida loteável destinada as vias de circulação.
- II. nos casos em que a área institucional resultar em lote com dimensões inferiores aos parâmetros estabelecidos na Lei de Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo Urbano, a doação deverá ser, no mínimo, um lote;
- III. o loteamento deverá atender integralmente ao Art. 19 e Art. 20 salvo exceções devidamente justificados;
- IV. caso o sistema viário seja solucionado, de forma eficiente, com área menor que a porcentagem estabelecida alínea “b” do inciso I do *caput* deste artigo, o restante deverá ser transferido ao Município como parte da área institucional;



- V. o terreno disponível para área institucional deverá ter inclinação inferior a 15% (quinze por cento);
- VI. as áreas institucionais não poderão estar situadas nas faixas *non aedificandi* nem na faixa de domínio;
- VII. as áreas institucionais a ser doada ao município deverão ser em lotes do tamanho proporcionais aos demais lotes planejados;
- VIII. a área institucional a ser doada ao município, será dado o destino a ser definido pelo poder executivo municipal.

§1º Será permitível ao loteador a redução do percentual estabelecido na alínea "a" do inciso I do *caput* deste artigo, desde que seja indenizado ao Município o valor equivalente a área reduzida, apurado com base no respectivo laudo desenvolvido por técnicos do município designados por portarias específicas para este fim. A decisão de permissibilidade é do município através do Executivo Municipal.

§2º Em empreendimento de loteamento Industrial, quando de projeto e execução de construção, estes não serão permitidos edificações exclusivamente residenciais.

SUBSEÇÃO II DOS LOTEAMENTOS COMERCIAIS

Art. 24 Quando a área a ser parcelada situar-se na Zona de Integração Regional, prevista na Lei do Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo Urbano, e o parcelamento destinar-se a instalação de empreendimentos de usos comercial, de iniciativa pública ou privada, serão aplicados os seguintes parâmetros:

- I. a percentagem de áreas públicas não poderá ser inferior a 25% (vinte e cinco por cento) da área total, devendo contemplar:
 - a) mínimo de 5% (cinco por cento) da área líquida dos lotes edificáveis destinada ao uso institucional;
 - b) mínimo de 20% (vinte por cento) da área líquida loteável destinada as vias de circulação.
- II. nos casos em que a área institucional resultar em lote com dimensões inferiores aos parâmetros estabelecidos na Lei de Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo Urbano, a doação deverá ser, no mínimo, um lote;
- III. o loteamento deverá atender integralmente ao Art. 19 e Art. 20 salvo exceções devidamente justificadas;
- IV. caso o sistema viário seja solucionado, de forma eficiente, com área menor que a porcentagem estabelecida alínea "b" do inciso I do *caput* deste artigo, o restante deverá ser transferido ao Município como parte da área institucional;
- V. o terreno disponível para área institucional deverá ter inclinação inferior a 15% (quinze por cento);
- VI. as áreas institucionais não poderão estar situadas nas faixas *non aedificandi* nem na faixa de domínio;
- VII. As áreas institucionais a ser doada ao município deverão ser em lotes do tamanho proporcionais aos demais lotes planejados.



§1º Será permitível ao loteador a redução do percentual estabelecido na alínea "a" do inciso I do *caput* deste artigo, desde que seja indenizado ao Município o valor equivalente a área reduzida, apurado com base no respectivo em laudo desenvolvido por técnicos do município designados por portarias específicas para este fim. A decisão de permissibilidade é do município através do Executivo Municipal.

§2º Em empreendimento de Loteamento Comercial, quando de projeto e execução de construção, estes não serão permitidos edificações exclusivamente residenciais.

SEÇÃO VI DOS LOTEAMENTOS DE ACESSO CONTROLADOS

Art. 25 Quando a área a ser parcelada situar-se nas Zonas de Expansão Urbanas, previstas na Lei do Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo Urbano, e o parcelamento destinar-se a instalação de empreendimentos de uso residencial, de iniciativa pública ou privada, serão aplicados os parâmetros de loteamento descrito no Capítulo Terceiro desta Lei Complementar.

Art. 26 O empreendedor deverá efetuar uma consulta previa ao Chefe do Executivo Municipal que encaminhará a Secretaria Municipal de Planejamento, com, no mínimo, os seguintes documentos:

- I. Requerimento endereçado ao chefe do executivo municipal, explanando a sua proposta, com as devidas justificativas;
- II. Levantamento topográfico georreferenciado e levantamento planialtimétrico da área e entorno, com largura mínima de cem metros;
- III. Representação gráfica de todas as vias públicas no entorno do empreendimento num raio de 1000m (mil metros) de seus vértices;
- IV. A demonstração técnica, em mapas e pareceres que o empreendimento proposto não interferirá nos prolongamentos das vias e no planejamento do sistema viário municipal.

Art. 27 Com um parecer técnico da Secretaria Municipal de Planejamento, este será encaminhado para apreciação do CONCIGUA, para manifestação.

§1º O chefe do executivo municipal, com as informações técnicas e manifestação do CONCIGUA, manifestará favorável ou não ao andamento do processo.

§2º A manifestação do chefe do executivo municipal se dará por escrito e este será devidamente publicado no órgão oficial do município.

§3º Sendo favorável o andamento do processo e verificando a necessidade, o município poderá efetuar uma audiência pública para fins de conhecimento público em geral, que o município está analisando para aprovação um projeto de Loteamento de Acesso Controlado.

Art. 28 O loteamento de acesso controlado deverá atender integralmente ao Art. 19 e Art. 20.

Art. 29 As áreas a serem doadas ao Município deverão atender integralmente ao Art. 16, preferencialmente fora do empreendimento controlado, a critério da Secretaria Municipal de Planejamento.

Art. 30 As áreas públicas do sistema viário, praças ou jardins do loteamento de acesso controlado, serão repassadas a Unidade Administrativa, legalmente constituídas, por Ato de Concessão Pública, do empreendimento as responsabilidades de manutenção sob suas expensas.



Município de Guaíra

Parágrafo único. Serão ainda de responsabilidade da Unidade Administrativa:

- I. Manutenção do meio-fio e pavimentação;
- II. Manutenção da rede pública de energia e iluminação pública;
- III. Manutenção da drenagem urbana;
- IV. Coleta seletiva de lixo domiciliar;
- V. Coleta de lixo domiciliar;
- VI. Manutenção de praças e jardins;
- VII. Empreendimento público, se existente, a cargo de decisão do Município.

Art. 31 Serão de responsabilidade desta Unidade Administrativa o controle de acessos e saída do loteamento, devendo respeitar os limites de acesso constitucional específico.

Art. 32 As demais áreas públicas a serem doadas ao município, deverá ser fora do perímetro do loteamento de acesso controlado, tendo esta área acesso a via pública.

Art. 33 Para áreas loteadas existentes, que venham a requerer que a área designada seja contemplada com o Loteamento de Acesso Controlado, este deverá ser regida por legislação específica.

SEÇÃO V DOS CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS OU CONDOMÍNIOS DE LOTES

Art. 34 Considera-se condomínio a situação em que duas ou mais pessoas, físicas ou jurídicas, sejam simultaneamente proprietárias de um mesmo bem imóvel, cabendo a cada uma delas fração ideal indivisa sobre o todo, nos termos da legislação civil.

§1º Para fins de aplicação desta Lei Complementar, os condomínios, independentemente de seu uso, subdividem-se em:

- I. Condomínio edilício vertical ou horizontal;
- II. Condomínio urbanístico ou de lotes.

§2º O Condomínio tem as seguintes características:

- I. tem a fração ideal e área comum;
- II. não tem áreas públicas dentro de seus limites;
- III. é regido por convenção que é registrado no CRI;
- IV. pode ter acesso impedido ou restrito.

Art. 35 As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, bem como as unidades de lotes em condomínios urbanísticos, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei Complementar.

§1º Cada unidade é assinalada por designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação.

§2º A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária.



Município de Guairá

Art. 36 O projeto de arquitetônico ou urbanístico do condomínio deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal e deverá ser submetido à viabilidade e diretrizes estabelecidas pelo Município, através do Plano Diretor no que tange aos aspectos urbanísticos, ambientais e demais legislações em vigor.

§1º As vias internas do condomínio edilício, quando houver, deverão ter no mínimo a dimensão de uma faixa de rolamento de via local e a duas calçadas, conforme Lei do Sistema Viário e poderão terminar em rua sem saída desde que possua bolsão de retorno.

§2º As edificações de um condomínio deverão obedecer aos parâmetros previstos na zona que se situe, em conformidade com a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano vigente.

§3º Os condomínios urbanísticos não poderão ter área total superior a 72.600 m² (setenta e dois mil e seiscentos metros quadrados) de área total.

§4º O empreendimento proposto não poderá interferir nos prolongamentos das vias e no planejamento do sistema viário municipal.

Art. 37 Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio.

Parágrafo único. Salvo disposição em contrário na Convenção, a fixação da quota no rateio corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade.

Art. 38 Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em lotes vagos futuros a serem edificados, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão, por escrito, a Convenção de condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação em assembleia, aprovar o Regimento Interno dos lotes, da edificação ou conjunto de edificações.

§1º Será feito o registro da Convenção no Registro de Imóveis, bem como a averbação das suas eventuais alterações.

§2º Considera-se aprovada, e obrigatória para os proprietários de unidades, promitentes compradores, cessionários e promitentes cessionários, atuais e futuros, como para qualquer ocupante, a Convenção que reúna as assinaturas de titulares de direitos que representem, mais que ½ (metade) das frações ideais que compõem as unidades do condomínio.

§3º Em todos os casos, a convenção de condomínio fixará os direitos e as relações de propriedade entre os condôminos das várias existentes ou futuras edificações, podendo estipular formas pelas quais se possam desmembrar e alienar porções do terreno, inclusive as edificadas.

Art. 39 Para efeitos tributários, cada unidade autônoma será tratada como unidade isolada (discriminadas as áreas privativas e comuns sob a sua responsabilidade), contribuindo o respectivo condômino, diretamente, com as importâncias relativas aos impostos e taxas federais, estaduais e municipais, na forma dos respectivos lançamentos.

Art. 40 Entre 2 (dois) ou mais condomínios urbanísticos deverá ser respeitada uma distância mínima de 300 m (trezentos metros), com, no mínimo, uma via de circulação entre eles, atendendo às necessidades do sistema viário urbano.

Art. 41 Deverão ser previstas áreas para estacionamento de veículos de visitantes no interior dos condomínios urbanísticos na proporção de uma vaga para cada quatro lotes.

Art. 42 A infraestrutura básica exigida para aprovação dos condomínios urbanísticos é a mesma definida para os parcelamentos sobre forma de loteamento.



Município de Guaíra

Art. 43 Os condomínios urbanísticos ou de lotes serão permitidos nas seguintes zonas:

- I. Zona de Expansão Urbana;
- II. Zona de Integração Regional.

Art. 44 Os condomínios urbanísticos ou de lotes deverão, satisfazer os seguintes requisitos mínimos:

- I. ter as vias de circulação internas ao condomínio, com caixa de via de, no mínimo, 15,00m (quinze metros), composta por:
 - a) 2 (duas) faixas de rolamento com largura mínima de 3,00m (três metros) cada;
 - b) 1 (uma) faixa de estacionamento com largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) em um dos lados;
 - c) 2 (duas) calçadas com largura mínima de 3,25 m (três metros e vinte e cinco centímetros) cada, contendo faixa de serviço de 1,00 m (um metro) de largura e faixa de caminhabilidade mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).
- II. ter muros de divisa com o exterior do condomínio com altura mínima de 2,50 (dois metros e cinquenta centímetros) metros e máximo de 4,00 (quatro) metros;
- III. não bloquear as vias arteriais, coletoras e suas projeções;
- IV. implementar, ao longo das águas correntes e dormentes, reserva de área *non aedificandi* de, no mínimo, 30 (trinta) metros de cada margem, limitada por uma via local;
- V. implementar, ao longo das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, a reserva de uma faixa *non aedificandi* de cada lado, contados a partir do limite da faixa de domínio, atendendo às exigências superiores da legislação estadual e federal, cuja classificação, inclusive da sua projeção, será classificada como marginal e, deverá ser uma via pública, sendo esta área a ser dada ao Município sem custos, com suas respectivas infraestruturas devidas;
- VI. destinar área de recreação e lazer interna ao condomínio e de uso comum aos moradores de, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área total do condomínio, e atendendo ao disposto na Lei de Uso e da Ocupação do Solo Urbano;
- VII. ter guarita instalada no acesso principal, a uma distância mínima de 8 (oito) metros do alinhamento predial, possuindo, no mínimo, uma instalação sanitária conforme norma brasileira de acessibilidade vigente;
- VIII. prever local adequado para armazenamento de rejeitos e resíduos sólidos orgânicos e recicláveis, com livre acesso e implantado internamente ao alinhamento predial a, no máximo, 2 (dois) metros do logradouro público.

Art. 45 As edificações residenciais internas aos condomínios urbanísticos, além de seguir os parâmetros estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo e no Código de Obras do Município de Guaíra, deverão:

- I. ter no máximo 3 (três) pavimentos, não sendo o subsolo computado, desde que executado integralmente abaixo do nível da calçada;



Município de Guaíra

- II. ter altura máxima de 10,00m (dez metros), medidos do piso do térreo até a laje de cobertura do pavimento superior;
- III. não ser geminada.

Art. 46 Na implantação de condomínio urbanístico, deverão ser doadas ao Município, sem ônus para este, áreas para implantação de equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público e deverão contemplar os seguintes requisitos:

- I. mínimo de 10% (dez por cento) da área líquida total destinado ao uso institucional;
- II. não podendo esta área ser inferior a 500m² (quinhentos metros quadrados), e que permita a inscrição de círculo com diâmetro de, no mínimo, 20m (vinte metros).

§1º Será facultado ao loteador a redução do integral do percentual estabelecido no inciso I do *caput* deste artigo, desde que seja indenizado ao Município o valor equivalente a área reduzida, apurado com base em laudo desenvolvido por técnicos do município designados por portarias específicas para este fim.

§2º As áreas dispostas no *caput* deste artigo deverão:

- I. estar situadas fora das faixas *non aedificandi*;
- II. estar localizadas fora dos limites do Condomínio de Lotes, imediatamente anexo a uma de suas divisas, com acesso direto ao logradouro público;
- III. serem determinadas pelo Município, levando-se em conta o interesse coletivo.

CAPÍTULO IV DOS PARCELAMENTOS DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA

Art. 47 Para fins da aplicação desta Lei Complementar, são considerados parcelamentos de urbanização específica:

- I. Loteamentos de Chácaras de Lazer;
- II. Parcelamentos para empreendimentos hoteleiros, de turismo, esporte e lazer;
- III. Condomínios de Lotes de Lazer.

Art. 48 As instalações de infraestrutura deverão atender a legislação vigente em especial ao Art. 19 e Art. 20 da presente Lei Complementar, ser feitas de acordo com as exigências das respectivas empresas concessionárias, atendendo preferencialmente as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e ao disposto na Lei do Código de Obras e na Lei do Sistema Viário.

§1º As vias públicas do entorno e a via de acesso principal, quando não pavimentadas, deverão receber, às expensas do empreendedor, obras de infraestrutura consistentes em drenagem urbana, meio-fio, pavimentação, calçadas e iluminação pública, em conformidade com a Lei do Sistema Viário.

§2º Nos empreendimentos localizados na Macrozona de Desenvolvimento de Turismo Ambiental e na Macrozona de Desenvolvimento Agroecológico, a interligação do sistema viário deverá atender ao Art. 51 da presente Lei Complementar.

Art. 49 Nos empreendimentos localizados na Macrozona de Desenvolvimento de Turismo Ambiental e na Macrozona de Desenvolvimento Agroecológico a tramitação do processo de análise e aprovação seguirá o disposto nos Art. 52 e §4º da presente Lei Complementar.



Município de Guaira

Art. 50 Os acessos a Córregos, Rio e Lagos, através da Área de Preservação Permanente (APP), deverão ser regidos e anuídos através de licenciamento ambiental do empreendimento.

Art. 51 As vias de circulação interna dos loteamentos de urbanização específica deverão seguir o dimensionamento mínimo de via Local, conforme Lei do Sistema Viário.

§1º Uma ou mais vias internas ao empreendimento deverá estar interligada ao sistema viário rural do município por meio de uma Via Marginal ou Rodovia Federal.

§2º A intersecção da(s) via(s) interna(s) com a Estrada Rural municipal do Sistema Viário, deverá ser efetuada por uma Via Marginal de largura mínima de 25 (vinte e cinco) metros.

§3º A Via Marginal deverá ter uma área não edificante paralela a estrada municipal de largura mínima de 15 (quinze) metros e esta deverá ser contemplada por um projeto de paisagismo.

§4º O acesso da Via Marginal a estrada pública municipal deverá ser por meio duas interseções, sendo distintamente uma de entrada e outra de saída estando estes pelo menos 50 (cinquenta) metros uma da outra.

§5º São de responsabilidade do loteador as sinalizações viárias horizontais, inclusive na estrada do sistema viário rural do município.

§6º No caso do imóvel a ser loteado possuir testada para a Rodovia Federal ou Estadual, o DNIT ou DER-PR deverá emitir parecer quanto a acessibilidade rodoviária ao imóvel.

Art. 52 A tramitação do processo de análise e aprovação de parcelamento de urbanização específica seguirá os o que segue abaixo:

§1º O interessado empreendedor deverá efetuar um requerimento ao Chefe do Executivo Municipal / Secretaria Municipal de Planejamento instruído com os seguintes documentos:

- I. Matrícula atualizada, devendo observar se o memorial descritivo nesta, constas as informações de acordo com o levantamento topográfico (mapas e memorial descritivo) a ser apresentado;
- II. Levantamento planialtimétrico da área a ser loteada, em duas vias, na escala 1:1.000 (um para mil), assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou seu representante, indicando:
 - a) divisas da propriedade perfeitamente definidas;
 - b) localização dos cursos d'água, áreas sujeitas a inundações, bosques, monumentos naturais ou artificiais, vegetação com classificação de porte e construções existentes, tipologia do solo e principais acidentes topográficos;
 - c) relevo, por meio de curvas de nível equidistantes de 1m (um metro);
 - d) arruamento contíguo a todo perímetro;
 - e) atestado de confrontantes dos vizinhos, inclusive o confrontante de cursos de água (córrego ou rio).
- III. Croqui da proposta de parcelamento em lotes de chácaras incluindo o detalhamento de medidas dos lotes, áreas públicas, Área de Preservação Permanente (APP) e de Reserva Legal (RL), se houver, de acordo com o que se pretende apresentar o projeto do Loteamento;
- IV. Certidões negativas de impostos municipais, estaduais e federais relativos ao imóvel;



Município de Guaíra

V. Consulta à prestadora de serviços de energia elétrica, sobre a viabilidade de atendimento ao imóvel em questão;

VI. Termo de compromisso a executar as infraestruturas mínimas e detalhar o tipo de pavimentação que será executado.

§2º O prazo máximo para estudos e fornecimento das diretrizes será de 30 (trinta) dias, neles não sendo computados o tempo despendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada.

§3º As diretrizes vigorarão pelo prazo máximo de 1 (um) ano, a contar da data de sua expedição, após o qual deverá ser solicitado nova Consulta Prévia.

§4º Concluída a análise do processo e verificada a conformidade com a legislação vigente, o empreendedor será convocado a assinar Termo de Compromisso com o Município, responsabilizando-se pela apresentação de todos os projetos do loteamento, conforme o croqui aprovado, os quais deverão ser protocolados após a apreciação do respectivo projeto de Lei pelo Legislativo Municipal, sob pena de aplicação das sanções cabíveis.

§5º O Município, de acordo com a legislação vigente, efetuará uma audiência pública, onde dará publicidade do presente requerimento, e efetuará uma proposta ao Legislativo Municipal, através de Projeto de Lei, para delimitação desta área como um núcleo urbano, criando um perímetro urbano em seu entorno.

§6º Tendo o presente Projeto de Lei apreciado pelo Legislativo, e havendo a sua aprovação, o município comunicará ao empreendedor que deverá averbar na matrícula o Termo de Compromisso constante do parágrafo segundo deste artigo.

§7º O empreendedor terá um prazo máximo de 10 (dez) dias para se efetuar o protocolo junto ao Cartório de Registro de Imóveis, para a averbação na matrícula.

§8º Após o empreendedor encaminhar, através de protocolo integrado, uma nova matrícula atualizada com a respectiva averbação, o chefe do Executivo Municipal, efetuara o ato de sancionar a presente Lei Complementar, objeto do presente pleito.

Art. 53 Estando publicada a Lei de que trata do parágrafo 6º do Art. 52, o empreendedor deverá apresentar os projetos num prazo máximo de 90 (noventa) dias para apreciação, análise e aprovação da Secretaria Municipal de Planejamento, atendendo o contido nesta Lei Complementar, quanto a aprovação de loteamento.

§1º Este prazo poderá ser prorrogado por igual período, através de requerimento devidamente protocolado junto ao Município, com as devidas justificativas técnicas.

§2º Transcorrido este prazo e o empreendedor não ter efetuado o protocolo e respectiva aprovação do processo de loteamento, o município requererá ao Cartório de Registro de Imóveis a baixa do Termo de Compromisso na matrícula.

§3º Havendo a baixa do presente Termo de Compromisso, a área volta a ser classificada como rural e a Lei específica passará a um processo de revogação.

§4º Ocorrido os fatos transcritos no parágrafo anterior, o empreendedor será penalizado com aplicação de multa equivalente a 250 UFG (duzentos e cinquenta Unidades Fiscais de Guaíra).



Município de Guaíra

SEÇÃO I DOS LOTEAMENTOS DE CHÁCARAS DE LAZER

Art. 54 Quando a área a ser parcelada situar-se na Macrozona de Desenvolvimento Agropecuário, na Macrozona de Desenvolvimento Turístico Ambiental e na Macrozona de Desenvolvimento a Agroecológico, previstas na Lei do Plano Diretor Municipal, e o parcelamento destinar-se a instalação de empreendimentos de chácaras de Lazer, de iniciativa pública ou privada, serão aplicados os seguintes parâmetros:

- I. a percentagem de áreas públicas não poderá ser inferior a 15% (quinze por cento) devendo contemplar:
 - a) mínimo de 10% (dez por cento) da área total destinada ao uso área verde destinada a recuperação florestal;
 - b) mínimo de 5% (cinco por cento) da área total destinada as vias de circulação;
 - c) a Área de Preservação Permanente (APP) e as Áreas de Reserva legal existentes não são computadas no percentual de doação e deverão ser repassadas ao Município.
- II. as áreas verdes não poderão estar situadas nas faixas *non edificandi* nem na faixa de domínio.

§1º Após o devido trâmite junto a Secretaria Municipal de Planejamento, antes de sua execução, este loteamento deverá ser inserido em um perímetro urbano e será classificado como Zona de Chácaras de Lazer para fins de uso e ocupação do solo.

§2º A área verde destinada a doação ao município, deverá ser entregue:

- I. Limpa de pragas (ervas daninhas);
- II. Cercada com alambrado (palanque de concreto ou eucalipto (Dn 200mm – duzentos milímetros)), sendo no mínimo 2 (dois) metros de altura, tendo 50 cm (cinquenta centímetros) de mureta em concreto e 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) em tela soldada 5x10 cm (cinco por dez centímetros) com 3 (três) fios de arame catracados, além de Mourões nos cantos e a cada 25 metros linear e portão de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) em chapa de ferro n.º 12 (duas folhas), estruturada com cano de ferro DN 50 mm (cinquenta milímetros).

§3º Será de responsabilidade do Município o Plantio da área verde, com espécies a serem definidas pelo órgão municipal competente, cabendo ainda a manutenção, asseio e a preservação da área.

Art. 55 A área mínima de cada lote resultante do loteamento para chácaras de lazer deverá ser de 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) e a máxima de 5.000m² (cinco mil metros quadrados).

Art. 56 O loteamento destinado para chácaras de lazer deverá contemplar a seguinte infraestrutura mínima:

- I. Pavimentação, somente nas vias internas, podendo ser em pedra poliédrica ou pedra irregular, bloco de concreto, CBUQ – Concreto Betuminoso usinado a quente ou concreto (pavimento rígido), respeitando as especificações técnicas (pavimentação nas ruas internas do loteamento e na via marginal);
- II. Meio fio e sarjeta;
- III. Drenagem de águas pluviais;



Município de Guairá

- IV. Sistema individual ou coletivo de água individual, com respectivo sistema de tratamento;
- V. Sistema de fossa individual com sistema de tratamento;
- VI. Energia elétrica com respectiva iluminação pública preferencialmente com lâmpadas Led e braço LM3.

SEÇÃO II DOS EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS, TURÍSTICOS, ESPORTE E LAZER

Art. 57 Os empreendimentos Hoteleiros, de Turismo, de Esporte e Lazer serão permitidos nas seguintes macrozonas, estabelecidas na Lei do Plano Diretor de Guairá:

- I. Macrozona de Desenvolvimento de Turismo Ambiental;
- II. Macrozona de Desenvolvimento Agroecológico.

Parágrafo único. Após o devido trâmite junto a Secretaria Municipal de Planejamento, antes de sua execução, este loteamento deverá ser inserido em um perímetro urbano e será classificado como Zona de Empreendimento Hoteleiros, Turismo, Esporte e Lazer para fins de uso e ocupação do solo.

Art. 58 Os parcelamentos para empreendimentos Hoteleiros, Turismo, Esporte e Lazer deverão satisfazer os seguintes requisitos mínimos:

- I. não bloquear as estradas municipais;
- II. implementar, ao longo das águas correntes e dormentes, reserva de área *non aedificandi* de, no mínimo, 30 (trinta) metros de cada margem, limitada por uma via local;
- III. prever local adequado para armazenamento de rejeitos e resíduos sólidos orgânicos e recicláveis, com livre acesso e implantado internamente ao alinhamento predial a no máximo, 2 (dois) metros da Estrada Municipal.

Art. 59 O empreendimento Hoteleiro, de Turismo, de Esporte e Lazer deverá contemplar a seguinte infraestrutura mínima:

- I. Drenagem de águas pluviais;
- II. Sistema coletivo de água, com respectivo sistema de tratamento;
- III. Sistema de fossa coletiva com sistema de tratamento;
- IV. Energia elétrica com respectiva iluminação pública preferencialmente com lâmpadas Led e braço LM3 (opcional);
- V. Calçada/passeio acessíveis.

SUBSEÇÃO III DOS CONDOMÍNIOS DE LOTES DE LAZER

Art. 60 Os Condomínios de Lotes de Lazer serão permitidos nas seguintes macrozonas, estabelecidas na Lei do Plano Diretor:

- I. Macrozona de Desenvolvimento de Turismo Ambiental;



II. Macrozona de Desenvolvimento Agroecológico.

Parágrafo único. Após o devido trâmite junto a Secretaria Municipal de Planejamento, antes de sua execução, este loteamento deverá ser inserido em um perímetro urbano e será classificado como Zona de Condomínio Horizontal de Lazer para fins de uso e ocupação do solo.

Art. 61 Os Condomínios Horizontais de Lazer deverão satisfazer os seguintes requisitos mínimos:

- I. ter as vias de circulação internas ao condomínio, com caixa de via de, no mínimo, 16,00m (dezesseis metros), composta por:
- II. Ter, opcionalmente, muros de divisa com o exterior do condomínio com altura mínima de 2,50 (dois metros e cinquenta centímetros) metros e máximo de 4,00 (quatro) metros;
- III. não bloquear as estradas municipais;
- IV. implementar, ao longo das águas correntes e dormentes, reserva de área *non aedificandi* de, no mínimo, 30 (trinta) metros de cada margem, limitada por uma via local;
- V. destinar área de recreação e lazer interna ao condomínio e de uso comum aos moradores de, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área total do condomínio, e atendendo ao disposto na Lei de Uso e da Ocupação do Solo Urbano;
- VI. instalar guarita, devendo possuir, no mínimo, uma instalação sanitária conforme norma brasileira de acessibilidade vigente;
- VII. ter guarita instalada no acesso principal, possuindo numa distância mínima de 8 (oito) metros do alinhamento predial.
- VIII. prever local adequado para armazenamento de rejeitos e resíduos sólidos orgânicos e recicláveis, com livre acesso e implantado internamente ao alinhamento predial a, no máximo, 2 (dois) da Estrada Municipal.
- IX. a percentagem de áreas a serem doadas para o Município, destinada a recuperação florestal, não poderá ser inferior a 10% (dez por cento) da área total do empreendimento.

§1º A Área de Preservação Permanente (APP) e as Áreas de Reserva legal existentes não são computadas no percentual de doação e deverão ser repassadas ao Município.

§2º As áreas verdes não poderão estar situadas nas faixas *non edificandi* nem na faixa de domínio.

§3º Cada lote deverá ter área entre 1.000 m² (mil metros quadrados) e 2.000 m² (dois mil metros quadrados).

§4º Os acessos a Córregos, Rio e Lagos, através da APP – Área de Preservação Permanente, deverão ser regidas e anuídas através de licenciamento ambiental do empreendimento.

Art. 62 A área verde, citada no inciso IX do Art. 61, destinada a doação ao município, deverá ser entregue:

- I. Limpa de pragas (ervas daninhas);



Município de Guaíra

II. Cercada com alambrado (palanque de concreto ou eucalipto (Dn 200mm – duzentos milímetros)), sendo no mínimo 2 (dois) metros de altura, tendo 50 cm (cinquenta centímetros) de mureta em concreto e 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) em tela soldada 5x10 cm (cinco por dez centímetros) com 3 (três) fios de arame catracados, além de Mourões nos cantos e a cada 25 metros linear e portão de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) em chapa de ferro n.º 12 (duas folhas), estruturada com cano de ferro DN 50 mm (cinquenta milímetros).

Parágrafo único. Será de responsabilidade do Município o Plantio da área verde, com espécies a serem definidas pelo órgão municipal competente, cabendo ainda a manutenção, asseio e a preservação da área.

Art. 63 O condomínio de lotes de Lazer deverá contemplar a seguinte infraestrutura mínima:

- I. Pavimentação, somente nas vias internas, podendo ser em pedra poliédrica ou pedra irregular, bloco de concreto, CBUQ – Concreto Betuminoso usinado a quente ou concreto (pavimento rígido), respeitando as especificações técnicas (pavimentação nas ruas internas do loteamento e na via marginal);
- II. Meio fio e sarjeta;
- III. Drenagem de águas pluviais;
- IV. Sistema individual ou coletivo de água individual, com respectivo sistema de tratamento;
- V. Sistema de fossa individual ou coletivo com sistema de tratamento;
- VI. Energia elétrica com respectiva iluminação pública preferencialmente com lâmpadas Led e braço LM3.

CAPÍTULO V DO PROCESSO DE APROVAÇÃO

SEÇÃO I DA CONSULTA PRÉVIA

Art. 64 O interessado em elaborar projeto de parcelamento e condomínios deverá solicitar ao Poder Executivo Municipal, em consulta prévia, a viabilidade do mesmo, os requisitos urbanísticos e as diretrizes para o Uso do Solo e Sistema Viário, apresentando para este fim os seguintes documentos e informações, conforme NBR 10.068 da Associação Brasileira de Norma técnicas – ABNT e suas atualizações:

- I. requerimento assinado pelo proprietário da área ou seu representante legal;
- II. planta planialtimétrica (mapa e memorial descritivo) da área a ser loteada, em duas vias, na escala 1:1.000 (um para mil), com referências da rede oficial, assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou seu representante, indicando:
 - a) divisas da propriedade perfeitamente definidas, com coordenadas georreferenciadas SIRGAS2000;
 - b) localização dos cursos d'água, áreas sujeitas a inundações, bosques, monumentos naturais ou artificiais, vegetação com classificação de porte e construções existentes, tipologia do solo e principais acidentes topográficos;
 - c) relevo, por meio de curvas de nível equidistantes de 1m (um metro);



d) arruamento contíguo a todo perímetro.

- III. o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
- IV. planta de situação da área a ser loteada, em duas vias, na escala 1:5.000 (um para cinco mil), indicando:
 - a) norte magnético e verdadeiro, área total e dimensões do terreno e seus principais pontos de referência, assinalando as áreas limítrofes que já estejam arruadas;
 - b) arruamentos contíguos a todo o perímetro;
 - c) Coordenadas georreferenciadas SIRGAS-2000.
- V. matrícula atualizada do registro de imóveis, devendo observar se o memorial descritivo descrito nesta, consta as informações de acordo com o levantamento topográfico (mapas e memorial descritivo) a ser apresentado;
- VI. certidões negativas de impostos municipais, estaduais e federais relativos ao imóvel;
- VII. boletim do cadastro técnico imobiliário preenchido;
- VIII. consulta à prestadora de serviços de energia elétrica, água e esgoto sobre a viabilidade de atendimento ao imóvel em questão;
- IX. o empreendedor poderá fracionar o projeto de loteamento (quanto à execução de sua infraestrutura) em no máximo 03 (três) etapas, sendo no mínimo de 100 (cem) lotes cada etapa.

Art. 65 Havendo viabilidade de implantação, o Poder Executivo Municipal, de acordo com as diretrizes de planejamento do Município e desta Lei Complementar, e após consulta dos planos setoriais vigentes, indicará na planta apresentada na consulta prévia:

- I. as diretrizes das vias de circulação existentes ou projetadas que compõem o Sistema Viário do Município, incidentes sobre o imóvel;
- II. a fixação da zona ou zonas de uso predominante de acordo com esta Lei Complementar;
- III. a localização aproximada das áreas com destinação das áreas verdes, à habitação de interesse social e aos equipamentos urbanos e comunitários, de acordo com as prioridades para cada zona e planos setoriais vigentes;
- IV. as faixas sanitárias do terreno para o escoamento de águas pluviais e outras faixas não-edificáveis;
- V. a relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado.

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

§2º As diretrizes vigorarão pelo prazo máximo de 1 (um) ano, a contar da data de sua expedição, após o qual deverá ser solicitado nova Consulta Prévia.

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

Art. 66 Por ocasião de fornecimento de diretrizes para elaboração de projeto, poderá ainda ser solicitado pelo Poder Executivo Municipal de Guairá:



Município de Guaira

- I. elaboração de parecer geotécnico, nos casos de terrenos de elevada complexidade geológica ou geotécnica, o qual deverá compreender a delimitação das zonas ou unidades do terreno que apresentam comportamento geotécnico homogêneo;
- II. estabelecimento de diretrizes geotécnicas para o desenvolvimento dos projetos.

§1º As diretrizes geotécnicas incluirão recomendações relacionadas a escavações, estabilidade de taludes de corte e aterro, comportamento de aterros quanto a deformações (recalques), estabilidade dos terrenos à erosão, bem como orientações para escolha de fundações e drenagens.

§2º São considerados terrenos de elevada complexidade geológica ou geotécnica aqueles que apresentam uma ou mais das seguintes características:

- I. mais do que 30% (trinta por cento) da área total do terreno envolvendo declividade natural superior a 15% (quinze por cento);
- II. mais do que 5% (cinco por cento) da área total do terreno apresentando solos alagadiços ou de elevado grau de compactação;
- III. mais do que 30% (trinta por cento) da área total do terreno apresentando evidências de intervenções anteriores potencialmente problemáticas como cortes, aterros, depósitos de resíduos ou atividades de extração mineral;
- IV. presença de zonas com risco de escorregamentos, erosão de grande porte ou inundação;
- V. áreas junto a córregos e locais potencialmente inundáveis em decorrência da alteração das condições de escoamento do córrego ou do aumento de vazão da bacia de drenagem;
- VI. áreas de acumulação de água e lençol freático raso ou aflorante;
- VII. áreas não atendidas por serviço de abastecimento de água e coleta de esgoto.

Art. 67 Os parcelamentos situados ao longo de rodovias estaduais ou federais e ferrovias deverão conter "ruas marginais" paralelas à faixa de domínio.

Art. 68 As obras e serviços de infraestrutura urbana exigidos para loteamento deverão ser executados de acordo com o cronograma físico-financeiro, aprovado pelo Poder Executivo Municipal.

SEÇÃO II DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 69 Cumpridas as exigências da Seção anterior e havendo viabilidade da implantação do loteamento, o interessado apresentará projeto, de acordo com as diretrizes definidas pelo Poder Executivo Municipal, composto de:

- I. planta do imóvel, com coordenadas georreferenciadas - SIRGAS2000, em meio digital e 03 (três) plotagens em escala 1:1.000 (um para mil) ou 1:500 (um para quinhentos), sendo aceitas outras escalas, caso necessário, contendo:
 - a) delimitação exata, confrontantes, curva de nível de metro em metro, norte magnético e verdadeiro e sistema de vias com o devido estaqueamento a cada 20m (vinte metros);
 - b) quadras e lotes com respectivas dimensões e numeração;



- c) cursos d'água e nascentes e respectivas faixas de preservação permanente, com anotação interna ao desenho "Faixa Não Edificável - Lei Federal nº 6.766/79 e alterações";
- d) sentido de escoamento das águas pluviais;
- e) delimitação e indicação das áreas públicas institucionais e áreas verdes;
- f) faixas não edificáveis, nos lotes onde forem necessárias, para obras de saneamento ou outras de interesse público;
- g) raios de curvatura e desenvolvimento das vias e seus cruzamentos;
- h) larguras das vias, das caixas de rolamento e das calçadas;
- i) ruas adjacentes articuladas com o plano de loteamento;
- j) faixas de domínio das rodovias, ferrovias, dutos e sob as linhas de alta tensão, com anotação interna ao desenho "faixa não edificável - Lei Federal nº 6.766/79 e alterações";
- k) áreas verdes e construções existentes;
- l) quadro estatístico de áreas, constante no carimbo da planta.

II. perfis longitudinais das vias de circulação, contendo os eixos das vias, apresentados em escala 1:1.000 (um para mil) horizontal e 1:100 (um para cem) vertical, sendo aceitas outras escalas, caso necessário. No perfil longitudinal deverá constar: estaqueamento a cada 30m (trinta metros), número da estaca; traçado do terreno original e da via projetada com as declividades longitudinais e respectivas cotas referidas à RN (referência de nível) a ser fornecida pelo Poder Executivo Municipal;

III. perfis transversais das vias de circulação, em escala 1:500 (um para quinhentos) horizontal e 1:100 (um para cem) vertical, sendo aceitas outras escalas com detalhamento, caso necessário, com traçado da(s) pista(s) de rolamento, passeios e canteiro central, quando for o caso, com as devidas dimensões e desenhos;

IV. memorial descritivo, em 03 (três) vias contendo obrigatoriamente:

- a) denominação do loteamento;
- b) descrição sucinta do loteamento com suas características;
- c) condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
- d) indicação das áreas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;
- e) enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública existentes nas adjacências, e dos que serão implantados;
- f) discriminação dos lotes a serem caucionados, à escolha do Poder Executivo Municipal, de acordo com o valor de cada serviço ou obra de infraestrutura relacionados exigidas por este Código;
- g) descrição do sistema viário, constando identificação das vias (nome ou número), largura da pista de rolamento, largura do passeio, declividade máxima e tipo de revestimento;
- h) especificação das quadras e lotes;
- i) limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes e área total da área pública, discriminando as áreas de sistema viário, áreas e para



Município de Guaira

equipamentos urbanos e comunitários, todos com suas respectivas percentagens;

- V. memorial descritivo, em 03 (três) vias, de cada um dos lotes e vias públicas individualizados;
- VI. cópia do documento que comprove a Responsabilidade Técnica do profissional legalmente habilitado no conselho de classe competente, relativa ao projeto de loteamento;
- VII. projetos das obras de infraestrutura exigida, acompanhado do respectivo orçamento (deverão o orçamento ser baseado em valores atualizados da SINAPI, DER-PR ou SICRO, e não havendo o item a ser obtido valor unitário, este deverá ser subsidiado com três orçamentos, acrescidos de BDI de 25% (vinte e cinco por cento) e cronograma, que deverão ser previamente aprovados pelos órgãos competentes e apresentados em meio digital, acompanhados de 03 (três) plotagens, a saber:
 - a) projeto detalhado de arruamento, incluindo planta com dimensões angulares e lineares dos traçados, perfis longitudinais e transversais, detalhes dos meios-fios e projeto de pavimentação (podendo ser exigido comprovação do dimensionamento do pavimento);
 - b) projeto detalhado da rede de escoamento das águas pluviais (com respectiva planilha de cálculo de vazão e dimensionamento) e das obras complementares necessárias;
 - c) projeto de abastecimento de água potável, devidamente aprovado pela concessionária;
 - d) projeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública - preferencialmente com luminárias de lâmpadas Led e braço BR3, atendendo a NBR 5101 e suas atualizações;
 - e) projeto da rede de coleta de esgoto, indicando a destinação final, quando a região for servida pelo serviço, devidamente aprovado pela concessionária, e, quando não, projetos de sumidouros e caixa séptica (neste caso apresentar teste de sondagem e percolação).
- VIII. modelo de contrato de Compra e Venda, em 03 (três) vias, o qual deverá estar de acordo com a Lei Federal nº. 6.766/79 e alterações, em cláusulas que especifiquem:
 - a) compromisso do loteador quanto à execução das obras de infraestrutura, enumerando-as;
 - b) prazo de execução da infraestrutura, constante nesta Lei Complementar;
 - c) condição de que os lotes só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas para a infraestrutura exigida por esta Lei Complementar;
 - d) possibilidade de suspensão do pagamento das prestações pelo comprador, vencido o prazo e não executadas as obras, que passará a depositá-las, em juízo;
 - e) enquadramento do lote de acordo com esta Lei Complementar, definindo o zoneamento, uso e ocupação do solo e os parâmetros urbanísticos incidentes.
- IX. documentos relativos à área em parcelamento a serem anexados ao projeto definitivo:
 - a) título de propriedade devidamente registrado no Registro Geral de Imóveis;



- b) certidões negativas de tributos municipais, estaduais e federais;
- c) licenciamento ambiental de instalação.

§1º As pranchas de desenho devem obedecer à normatização da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

§2º O conteúdo dos projetos de infraestrutura referidos no Art. 19 e Art. 20 desta Lei Complementar, deverá atender às exigências específicas definidas pelo Poder Executivo Municipal.

§3º Todas as peças do projeto definitivo deverão ser assinadas pelo requerente e responsável técnico, devendo o último mencionar o número de seu registro no conselho de classe competente.

§4º Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula exigida neste artigo não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias no tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto a aprovação daí decorrente.

§5º O empreendedor poderá fracionar o projeto de loteamento (quanto a execução de sua infraestrutura) em no máximo 03 (três) etapas, sendo no mínimo de 100 (cem) lotes cada etapa.

SEÇÃO III DO PROJETO E APROVAÇÃO DO DESMEMBRAMENTO

Art. 70 O pedido de desmembramento será feito mediante requerimento do interessado ao Poder Executivo Municipal, acompanhado de matrícula do Registro de Imóveis atualizada, boletim do cadastro técnico imobiliário, certidão negativa de tributos municipais, da planta do imóvel a ser desmembrado na escala 1:1.000 (um para mil) em meio digital (extensão DWG) e em 04 (quatro) vias impressas, contendo as seguintes indicações:

- I. situação do imóvel, com vias existentes e loteamento próximo;
- II. tipo de uso predominante no local;
- III. áreas e testadas mínimas, determinadas por esta Lei Complementar, válidas para a(s) zona(s) a qual afeta o imóvel;
- IV. divisão ou agrupamento de lotes pretendido, com respectivas áreas;
- V. dimensões lineares e angulares;
- VI. relevo, por curvas de nível equidistantes de 1,00m (um metro);
- VII. indicação das edificações existentes sobre o imóvel, independente de averbação no registro de imóveis;
- VIII. indicação de equipamentos urbanos e comunitários, conforme exigências desta Lei Complementar;
- IX. corpos d'água existentes, com indicação das respectivas Áreas de Proteção Permanente;
- X. consulta à prestadora de serviços de água e esgoto sobre a viabilidade de atendimento ao imóvel em questão.



Município de Guaíra

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

Art. 71 Verificadas as condições apresentadas no artigo anterior, fica a aprovação do projeto condicionada à comprovação de que:

- I. os lotes desmembrados tenham as dimensões mínimas conforme o zoneamento constante na Lei de Uso e Ocupação do Solo;
- II. a parte restante do lote ainda que edificado, compreende uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões mínimas previstas em lei.

Parágrafo único. O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo, depois de cumpridas todas as exigências pelo interessado, será de 30 (trinta) dias.

Art. 72 Após a aprovação do projeto o interessado, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, deverá encaminhar o mesmo para averbação no Registro de Imóveis, sob pena da caducidade da aprovação.

SEÇÃO IV DA APROVAÇÃO DO REGISTRO DE LOTEAMENTO, DO CERTIFICADO DE VISTORIA E DA CONCLUSÃO DE OBRAS

Art. 73 Recebido o projeto definitivo de loteamento, com todos os elementos e de acordo com as exigências desta Lei Complementar, o Poder Executivo Municipal procederá ao:

- I. exame de exatidão do projeto definitivo;
- II. exame de todos os elementos apresentados.

§1º O Poder Executivo Municipal poderá exigir as modificações que se façam necessárias.

§2º O Poder Executivo Municipal disporá de até 60 (sessenta) dias para se pronunciar, ouvidos os órgãos competentes, inclusive os sanitários e os ambientais, no que lhes for de competência.

Art. 74 Caberá ao empreendedor, a apresentação do devido licenciamento ambiental (em plena validade), condicionado a emissão do Decreto Municipal de aprovação do Loteamento.

§1º Em caso de licenciamento ambiental trifásico, para emissão do Decreto será necessário a entrega da Licença Prévia (LP), Licença de Instalação (LI).

§2º Em caso de Licenciamento Ambiental Simplificado (LAS), para emissão do Decreto será necessário a entrega desta.

Art. 75 Deferido o processo, o projeto de loteamento terá sua aprovação através de Decreto Municipal, no qual deverá constar:

- I. condições em que o loteamento foi autorizado;
- II. obras a serem realizadas;
- III. cronograma e o orçamento para execução;
- IV. áreas caucionadas para garantia da execução das obras;
- V. áreas transferidas ao domínio público.



Art. 76 No ato de recebimento da cópia do projeto aprovado pelo Poder Executivo Municipal, o interessado assinará um Termo de Compromisso no qual se obrigará a:

- I. executar as obras de infraestrutura referidas nesta Lei Complementar, conforme cronograma observando o prazo máximo disposto;
- II. executar as obras de consolidação e arrimo para a boa conservação das vias de circulação, pontilhões e bueiros necessários, sempre que as obras mencionadas forem consideradas indispensáveis à vista das condições viárias, de segurança e sanitárias do terreno a arruar;
- III. facilitar a fiscalização permanente do Poder Executivo Municipal durante a execução das obras e serviços;
- IV. utilizar o exemplar do contrato-padrão de promessa de venda ou de cessão ou de promessa de cessão, do qual constam obrigatoriamente as indicações previstas na legislação federal de parcelamento do solo;
- V. preservar as áreas verdes existentes, sob pena de responsabilização cível, administrativa e criminal.

Art. 77 Nos termos ou contratos entre proprietário-parcelador e terceiros deverão constar especificamente às obras e serviços que o loteador é obrigado a executar e o prazo fixado para sua execução.

Art. 78 Em garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura básica exigida para o loteamento, será dada a caução, no mínimo, 100% (cem por cento) dos lotes comercializáveis (exceto os lotes públicos).

§1º Excetua-se em caso de empreendimento social, que possui regra específica de garantias.

§2º Os lotes caucionados deverão ser discriminados, correspondentemente em valor total superior aos serviços ou obras de infraestrutura, cabendo ao Município escolher os lotes a serem caucionados.

§3º Concluídos todos os serviços e obras de infraestrutura exigidos para o loteamento, o Poder Executivo Municipal liberará as garantias de sua execução.

§4º A caução será formalizada mediante Termo de Caução e Compromisso e/ou escritura pública que deverá ser levada ao Registro de Imóveis para averbação na(s) matrícula(s), no ato do registro do loteamento.

§5º A liberação das áreas caucionadas não poderá ser parcial e somente ocorrerá quando todas as obras estiverem realizadas, em caso de execução por etapa, a liberação da caução se dará corresponde a etapa concluída.

Art. 79 As áreas a serem transferidas ao domínio público não poderão ser caucionadas para o cumprimento dos dispositivos previstos nesta Lei Complementar.

Art. 80 Após a aprovação do projeto definitivo, o loteador deverá submeter o loteamento ao Registro de Imóveis, apresentando a documentação exigida pela Lei Federal nº 6.766/79 e suas alterações.

§1º No ato do registro do projeto de loteamento, o loteador transferirá ao Município, mediante matrícula individualizada, e sem qualquer ônus ou encargos para este, o domínio das vias de circulação e das demais áreas públicas.



Município de Guaíra

§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 e respectiva emissão do Decreto de Aprovação, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 81 Examinada a documentação e encontrada em ordem, o Oficial do Registro de Imóveis encaminhará certidão ao Município e dará publicação.

Art. 82 O empreendedor loteador, deverá comunicar o início das obras, para fins de fiscalização por técnico do Município, das execuções das obras de infraestrutura, e atender:

§1º O empreendedor ou seus prepostos executores são responsáveis por manter no canteiro de obras um diário de obras, onde registrará o andamento das obras e suas ocorrências, sendo que este deverá estar assinado por técnico devidamente habilitado, responsável pela execução das obras ou sua etapa.

§2º O fiscal do Município solicitará o diário de obras para assinatura por ocasião de suas visitas e registrara as ocorrências, caso entenda necessário, conferirá as presenças do profissional responsável técnico pela execução das obras objeto do período desta fiscalização.

§3º Especificamente quanto a execução das obras de infraestrutura, dentre estes a de pavimentação, o empreendedor e respectivo responsável técnico pela execução, deverão apresentar os laudo e ensaios de acordo com as exigidas pelo DER-PR, as expensas do Loteador empreendedor.

§4º O empreendedor é obrigado a entregar cópia do diário de obras a cada 60 (sessenta) dias, contendo o desenvolvimento desta, no período, juntamente com cópia(s) da(s) ART – Anotação de Responsabilidade Técnica junto ao Órgão de Classe do profissional responsável pela execução integral e ou etapa correspondente.

§5º A entrega dos diários de obras deverá ser devidamente protocolada junto ao Protocolo integrado do Município, direcionado ao Secretário Municipal de Planejamento.

§6º O não cumprimento deste artigo, demandará de notificação ao empreendedor e responsabilização do profissional responsável técnico pela execução das obras.

Art. 83 Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos para o loteamento, o loteador ou seu representante legal solicitará ao Poder Executivo Municipal, através de requerimento, que seja feita a vistoria através de seu órgão competente.

§1º O requerimento do interessado deverá ser acompanhado de uma planta atualizada e respectivos arquivos digitais (extensão .dwg) “as built” do loteamento (projeto urbanístico) e com todos os demais projetos (drenagem urbana, rede de água, rede de esgoto, rede de energia, locação de meio fio e área pavimentada) que será considerada oficial para todos os efeitos.

§2º Após a vistoria o Poder Executivo Municipal expedirá um laudo de vistoria e caso todas as obras estejam de acordo com o Termo de Compromisso e com as demais exigências municipais, expedirá um Certificado de Vistoria de Conclusão de Obras - CVCO, o qual deverá ser encaminhado ao Registro Geral de Imóveis juntamente com ofício do Município para liberação da caução.

- a) Em caso que o empreendimento for aprovado e executado em etapas, o Certificado de Vistoria de Conclusão de Obras – CVCO será emitido por etapa;
- b) Para a emissão do Certificado de Vistoria de Conclusão de Obras – CVCO “DEFINITIVO”, o empreendedor deverá apresentar a Licença Ambiental devida de Operação. Quando em etapa, correspondente a etapa concluída;



c) Para que o empreendimento requeira junto ao Órgão Ambiental Licenciador a Licença de Operação, o município através da secretaria Municipal de Planejamento poderá emitir um Certificado de Vistoria de Conclusão de Obras – CVCO “PROVISÓRIO”.

Art. 84 A não execução total das obras e serviços no prazo legal caracterizará inadimplência do loteador, podendo o Município assumir o encargo da realização das mesmas.

Parágrafo único. Para cumprimento do disposto no *caput* deste artigo a administração pública promoverá a adjudicação de tantos lotes caucionados quantos forem necessários.

Art. 85 A aprovação do projeto de loteamento não implica em nenhuma responsabilidade por parte do Poder Executivo Municipal, quanto a(o):

- I. eventuais divergências referentes a divisas e confrontações;
- II. eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes;
- III. direito de terceiros em relação à área parcelada;
- IV. quaisquer indenizações decorrentes de traçados em desacordo com arruamentos de plantas limítrofes mais antigas;
- V. a fiscalização das execuções das obras, na sua qualidade e especificação técnica, sendo responsável(is) técnico(s) devidamente registrado no Conselho de classe, pela execução das obras e o empreendedor do Loteamento;
- VI. disposições legais aplicáveis.

Parágrafo único. O disposto neste artigo será de inteira responsabilidade do proprietário e dos responsáveis técnicos pelos projetos e pelas obras.

CAPÍTULO VI DO DESMEMBRAMENTO E UNIFICAÇÃO

Art. 86 Os desmembramentos deverão atender, além do contido nos Capítulos IV e V da Lei Federal nº 6.766/79, no mínimo os seguintes requisitos:

- I. os lotes resultantes obedecerão às dimensões mínimas estabelecidas nas tabelas de parâmetros urbanísticos da Lei do Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano;
- II. ao longo das águas correntes e dormentes, será obrigatória a reserva de uma *faixa non aedificandi* de, no mínimo, 30 (trinta) metros de cada margem, a partir da cota mais alta já registrada pelo curso de água em épocas de inundação, limitada por uma via local;
- III. ao longo das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos será obrigatória a reserva de uma faixa *non aedificandi* de cada lado, definida pelo órgão competente, contados a partir do limite da faixa de domínio, salvo outras exigências superiores da legislação específica;
- IV. o Município indicará nas plantas as ruas ou estradas existentes ou projetadas a serem respeitadas; bem como contrapartidas que mitiguem os impactos do empreendimento;
- V. a aprovação do desmembramento deverá estar acompanhada matrícula atualizada do imóvel;



Município de Guairá

VI. o desmembramento de lote já parcelado através de loteamento com vias existentes, com aplicação da legislação, sem necessidade de expedição de diretrizes.

§1º As áreas definidas nos incisos II e III do *caput* deste artigo passarão ao domínio do Município, sem ônus para este.

§2º O desmembramento em área em que haja por projeção de rua definidas em diretrizes pelo Município deverá estar acompanhado de demonstrativo de viabilidade de parcelamento futuro, segundo a legislação pertinente a loteamentos.

§3º Em qualquer gleba objeto de parcelamento, todas as parcelas deverão ter acesso por vias públicas oficiais, conectadas à rede viária, em conformidade com a Lei do Sistema Viário.

Art. 87 O pedido de desmembramento e unificação será feito mediante requerimento do interessado à Secretaria Municipal de Planejamento, acompanhado de:

- I. planta do imóvel a ser desmembrado ou unificação na escala 1:500 (um por quinhentos), contendo as seguintes indicações:
 - a) Situação do imóvel, com as vias existentes e loteamento próximo;
 - b) Tipo de uso predominante no local;
 - c) Áreas e testadas mínimas, determinadas por esta Lei Complementar, válidas para a(s) Zona(s) à qual pertence este imóvel;
 - d) Divisão ou unificação de lotes pretendidos, com as respectivas áreas;
 - e) Dimensões lineares e angulares;
 - f) Perfis do terreno;
 - g) Indicação das edificações existentes;
 - h) Planta de implantação do local;
 - i) Memorial descritivo;
 - j) documento de responsabilidade técnica do profissional habilitado junto aos devidos conselhos de classe;
 - k) matrícula atualizada, expedida a, no máximo, 90 (noventa) dias da data do protocolo;
 - l) certidão negativa do imóvel.

§1º As pranchas de desenho devem obedecer a normatização definida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

§2º Os projetos de desmembramento e unificação (quando de glebas) deverão ser apresentados 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 (SIGAS2000) e altitudes geométricas da base cartográfica do município, observando-se as especificações e critérios estabelecidos em resoluções pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

Art. 88 Será permitido o desmembramento de área já dotada de infraestrutura, atendidas as seguintes condições:

- I. que os lotes resultantes do desmembramento atendam as especificações de ocupação a que se referem as tabelas de parâmetros urbanísticos da Lei de Uso e da Ocupação de Solo Urbano;



Município de Guaíra

II. que o desmembramento observe o sistema viário existente e projetado para o local.

Parágrafo único. Quando a infraestrutura que trata o *caput* deste artigo não estiver totalmente executada, o Município exigirá, do loteador, a sua complementação, sendo a emissão do CCO vinculada à execução total dos serviços.

Art. 89 Quando do desmembramento de gleba em que exista construção consolidada, esta deve ser considerada para a elaboração do projeto de desmembramento, atendendo ao estabelecido na Lei de Uso e da Ocupação do Solo, no Código de Obras e demais legislação correlata.

Art. 90 O Município poderá promover o reloteamento de áreas para pôr em prática novos arruamentos exigidos pelo desenvolvimento urbano, sem prejuízo de pagamento de indenizações futuras.

Art. 91 Para fins de aprovação de desmembramentos e subdivisões em áreas nas quais existam vias de circulação abertas, interligando a malha urbana, e utilizadas como passagem permanente pelo público há mais de 20 (vinte) anos, o Município de Guaíra receberá em doação aquelas vias públicas, desde que estejam em conformidade com as diretrizes e com o projeto de arruamento estabelecido para a região.

§1º O reconhecimento da situação fática do sistema viário referido no *caput* deste artigo não exime o proprietário do imóvel a ser desmembrado ou subdividido de implantar no parcelamento toda a infraestrutura exigida pela legislação pertinente.

§2º A constatação da situação fática do sistema viário, preferencialmente poderá ser atestado com imagem temporal de satélite ou outro sistema de imagens de satélites que demonstre a imagens históricos e seu registro de época.

Art. 92 O requerente poderá solicitar consulta prévia, que deverá ser protocolada, anexando a matrícula atualizada e um croqui do terreno que se pretende desmembrar, relotear ou unificar, tendo o município prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias úteis para análise.

Art. 93 Nos parcelamentos sob forma de desmembramento deverá ser implantada a seguinte infraestrutura mínima:

- I. implantação do sistema coletivo de abastecimento de água;
- II. implantação de rede coletora de esgoto para atender os lotes desmembrados, quando o lote, objeto de desmembramento ou logradouro onde este se encontra, for atendido por este serviço público;
- III. captação, condução e disposição das águas pluviais;
- IV. demarcação das quadras e lotes;
- V. tratamento das faixas ao longo das margens dos córregos, linhas de drenagem sazonais e corpos d'água em geral, que atendam à condição de Área de Preservação Permanente, de acordo com as diretrizes do órgão municipal responsável pelo meio ambiente.
- VI. Pavimentação, tendo sua especificação técnica conforme classificação viária do entorno, a ser definido pelo técnico da Secretaria Municipal de Planejamento.
- VII. Rede de energia elétrica e respectiva iluminação pública preferencialmente luminárias de lâmpadas Led e braço BR3, atendendo a NBR 5101 e suas atualizações.



Município de Guaira

§1º A exigência do inciso II poderá, à critério do órgão público responsável pela aprovação do projeto, ser dispensada, desde que tecnicamente justificável.

§2º Em parlamento de solo que resultem em área maior que 20.000 m², estão isentos de quais infraestrutura, contudo a área resultante deverá ter testada para logradouro público.

§3º Em parlamento de solo que resultem em área maior que 10.000 m² (dez mil metros quadrados), a área resultante deverá ter testada para logradouro público, e deverão possuir infraestrutura mínima, incisos IV, V e VII, sendo que o resultante das áreas não poderá ser mais que 03 (três) unidades;

Art. 94 Em desmembramentos que resultem em mais de 20 (vinte) lotes, deverá haver a doação de áreas destinadas ao município (com destinação futura deste a critério do Executivo Municipal) na mesma proporção aplicada aos loteamentos.

CAPÍTULO VII DOS PARCELAMENTOS IRREGULARES E DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 95 A regularização fundiária seguirá o disposto na legislação federal sobre o tema, sito a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e suas alterações, e outras normas que possam ser aprovadas com data posterior a da publicação desta Lei Complementar.

Art. 96 O proprietário de parcelamento já existente e não aprovado pela autoridade municipal anteriormente a esta Lei Complementar, deverá apresentar-se ao órgão competente do Município, para fins de regularização da área em questão, no prazo de 72 (setenta e dois) meses após a publicação desta Lei Complementar, sob pena de aplicação das sanções previstas e demais providências cabíveis pelo Poder Executivo Municipal.

CAPÍTULO VIII DAS PENALIDADES

Art. 97 A infração a qualquer dispositivo desta Lei Complementar acarretará, sem prejuízo das medidas de natureza civil previstas na Lei Federal nº 6.766/79, a aplicação das seguintes sanções:

- I. embargo, que determina a paralisação imediata de uma obra de parcelamento;
- II. interdição, que determina a proibição do uso e da ocupação de parte ou da totalidade da área objeto do parcelamento, quando for constatada a irreversibilidade iminente da ocupação;
- III. multa, na forma de penalidade pecuniária, graduável de acordo com a gravidade da infração, conforme estipula o Código de Posturas do Município;
- IV. simples advertência, quando a infração for de pequena gravidade e puder ser corrigida de imediato.

Art. 98 O embargo, a intervenção ou a interdição serão comunicados ao interessado mediante notificação oficial do Poder Público.

Art. 99 A aplicação e o pagamento da multa não eximem o infrator da intervenção da interdição ou da cassação do alvará de licença para parcelamento.

Art. 100 Toda ação que contrarie a disposição desta Lei Complementar, é considerada crime contra a Administração Pública, conforme Art. 50 da Lei Federal nº 6.766/79 e sua alteração, sujeito à reclusão, cassação do alvará, embargo administrativo da obra e a aplicação de multa da seguinte forma:

- I. multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) salários-mínimos vigente, em caso de o loteador:



Município de Guaira

- a) dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei Complementar ou das normas pertinentes;
- b) dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença;
- c) fazer ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentemente fato a ele relativo.
- d) registrar loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes;
- e) registrar o compromisso de compra e venda, a cessão da promessa de cessão de direito ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não aprovado.

II. multa de 10 (dez) a 100 (cem) salários-mínimos vigente, em caso de o loteador:

- a) venda, promessa de venda, reserva de lote ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lote em loteamento ou desmembramento não registrado no Registro de Imóveis competente;
- b) inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave.

III. multa de 5 (cinco) salários-mínimos vigente por mês de atraso, em caso de o loteador:

- a) descumprir os prazos de execução das obras de infraestrutura do empreendimento, de acordo com o decreto de aprovação;
- b) não se aplicará o presente inciso, caso o empreendedor possua junto ao município, requerimento, devidamente protocolado, para a prorrogação de prazo, de acordo com a presente legislação e este seja aprovado pelo município.

§1º O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais cominações legais ficando o infrator obrigado a regularizar as obras de acordo com as disposições legais vigentes, notadamente, o Código de Posturas e o Código de Obras.

§2º 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 da atividade de construir no Município pelo prazo de dois anos.

Art. 101 Se após a publicação desta Lei Complementar, o Poder Executivo Municipal obtiver conhecimento da existência de arruamento, loteamento ou desmembramento de terreno, construído sem autorização municipal, o responsável pela irregularidade será notificado pela Secretaria Municipal de Planejamento, para o pagamento da multa e terá o prazo de 90 (noventa) dias para regularizar a situação do imóvel, ficando proibida a continuação dos trabalhos.

Parágrafo único. Não cumprida 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.



Município de Guaíra

Art. 102 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 Complementar, concedam ou contribuam para que sejam concedidas licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

Art. 103 Sem prejuízo da aplicação das penalidades administrativas contidas nesta Lei, o infrator ainda poderá responder por crime contra a Administração Pública, nos termos previstos pela Lei Federal nº 6766/79.

CAPÍTULO IX DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 104 Os projetos de parcelamento que, na data da publicação desta Lei Complementar, já tiverem sido iniciados mediante aprovação da autoridade municipal, ficam isentos das exigências previstas nesta Lei Complementar.

Parágrafo único. Os loteamentos já inscritos, mas não iniciados até a data da publicação desta Lei Complementar, poderão se submeter a um processo de revisão da aprovação segundo os padrões físico-urbanísticos fixados por esta Lei e pelas Leis de Uso e Ocupação do Solo e Sistema Viário.

Art. 105 A aprovação de projeto de loteamento, desmembramento ou unificação não implica em nenhuma responsabilidade, por parte do Município, quanto a eventuais divergências *in loco* referentes às dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação à área loteada, desmembrada, desdoblada ou unificada.

Art. 106 Fica atribuída ao órgão competente do Município a competência de estudar e definir elementos técnicos necessários a toda atividade normativa decorrente da presente Lei Complementar.

Parágrafo único. O órgão competente do município, poderá se necessário, solicitar manifestação do Conselho da Cidade de Guaíra (CONCIGUA)

Art. 107 Os casos omissos e as dúvidas de interpretações decorrentes da aplicação desta Lei Complementar serão apreciados pelo CONCIGUA.

Art. 108 Fica revogada a Lei Complementar nº 001, de 02 de janeiro de 2008.

Art. 109 Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Guaíra, Estado do Paraná, em 17 de novembro de 2025.

GILEADE GABRIEL OSTI
Prefeito Municipal