



## **LEI N.º 203/98**

**DATA: 28 de setembro de 1.998.**

Dispõe sobre o Parcelamento do Solo, Remembramento, Desmembramento e Condomínios Horizontais.

**CESÁRIO ENGELS, Prefeito Municipal de Pérola D'Oeste, Estado do Paraná.**

Faço saber que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte lei:

### **CAPÍTULO I** **Disposições Preliminares**

Art. 1º. Os projetos de arruamento, loteamento, desmembramento de terreno e de condomínios horizontais no Município de Pérola D'Oeste dependerão sempre de prévia licença da Prefeitura Municipal, obedecendo o disposto nesta Lei e nas normas federais e estaduais aplicáveis à matéria.

Art. 2º. O parcelamento de solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei, bem como da Legislações Federal e Estadual pertinentes.

§ 1º. Considera-se loteamento, a subdivisão da gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamentos, modificação ou ampliação dos já 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 logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 3º. Considera-se Remembramento a junção de dois ou mais lotes para formarem apenas um imóvel.

§ 4º. Os loteamentos e desmembramentos só serão admitidos se deles resultarem lotes edificáveis, de acordo com a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e demais normas vigentes.

Art. 3º. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas assim definidas por Lei Municipal.

Parágrafo Único. Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundação, salvo se previamente aterrados e drenados, com acompanhamento ou por iniciativa da autoridade Municipal competente;

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

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), antes de atendidas as exigências específicas da autoridade Municipal competente;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselhem edificações;

V - em áreas de preservação ecológica, com cobertura arbórea, sem parecer prévio das autoridades competentes e naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;



VI - nos topos de morros, montes, montanhas e serras, acima da cota máxima de 20 m (vinte metros) do nível do logradouro público lindeiro, salvo se garantidas as condições de preservação ambiental, com acompanhamento da autoridade competente;

Art. 4º . A denominação e o emplacamento dos logradouros públicos e particulares, assim como a numeração das edificações, é privativa do Poder Público Municipal.

Art. 5º . Não caberá a Prefeitura Municipal qualquer responsabilidade pela diferença de medidas nos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar, em relação às medidas constantes dos projetos aprovados.

Art. 6º . Os responsáveis por parcelamentos não aprovados pela Prefeitura Municipal, ainda que implantados ou em fase de implantação terão o prazo de 180 (cento e oitenta) dias a partir da data de publicação da presente Lei, para legalizarem os parcelamentos, adaptando-as às exigências desta Lei, sob pena de embargo e demolição das obras porventura executadas.

Art. 7º . Embora satisfazendo as exigências da presente Lei, qualquer projeto de parcelamento pode ser recusado ou alterado, total ou parcialmente pela Prefeitura Municipal, tendo em vista:

- I - as diretrizes para o Uso do Solo Municipal, estabelecido no Plano de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;
- II - as diretrizes do desenvolvimento regional, estabelecidas em planos oficiais em vigor;
- III - a defesa dos recursos naturais ou paisagísticos e do Patrimônio Natural do Município;

## **CAPÍTULO II**

### **Dos Requisitos Urbanísticos**

Art. 8º . Os Loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

- I - as áreas destinados ao sistema de circulação, a implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, ressalvado o disposto no Parágrafo 1º deste Artigo;
- II - os lotes terão área mínima de 300,00 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados) e frente mínima de 12,00 m (doze metros), salvo quando a Legislação de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano indicar outras exigências ou quando o loteamento se destinar a urbanização específica para conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados por órgãos públicos competentes;
- III - ao longo das águas correntes e dormentes deverão ser respeitadas as faixas de drenagem mínima de 15,00 m (quinze metros) não edificáveis ou as áreas de fundo de vale, cuja destinação destas será indicada pela autoridade Municipal competente, observadas as legislações específicas ambientais.
- IV - ao longo das rodovias será obrigatória a reserva de uma faixa "non aedificandi" de 15,00 m (quinze metros) da margem de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;
- V - as vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, harmonizar-se com a topografia local, com declividade máxima de 20% (vinte por cento).

§ 1º . A porcentagem de áreas públicas previstas no Inciso I deste Artigo não poderá ser inferior a 40% (quarenta por cento) da gleba, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores do que 15.000,00 m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados), caso em que a porcentagem poderá ser reduzida a critério do órgão de Planejamento da Administração Municipal.



§ 2º . Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e comércio local.

§ 3º . A autoridade Municipal competente poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, na reserva de faixa "non aedificandi" equipamentos urbanos.

§ 4º . Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

Art. 9º . As disposições desta Lei obrigam não só os arruamentos, loteamentos, desmembramentos ou remembramentos realizados, para a venda ou melhor aproveitamento de imóveis, como também aqueles efetivados em divisão amigável ou judicial para expedição da comunhão de bens ou a qualquer outro título.

### **CAPÍTULO III**

#### **Da Documentação e Aprovação de Projetos de Loteamentos**

Art. 10 . Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar que a Prefeitura Municipal forneça esquematicamente as diretrizes a serem obedecidas na elaboração do projeto a ser apresentado, para este fim, deverá ser apresentado requerimento e os seguintes documentos, pelo menos:

- I - prova de domínio do terreno;
- II - planta de situação do terreno, na escala 1:10.000;
- III - planta do perímetro do terreno na escala 1:1.000 na qual conste:
  - a) a(s) gleba(s) a ser(em) loteada(s);
  - b) orientação magnética ou verdadeira;
  - c) curvas de nível de metro em metro, amarradas a RN (nível de referência), identificável em relação ao nível do mar.
  - d) cursos d'água com as faixas de drenagem ou fundos de vale, bosques, partes alagadiças, mananciais, construções, linhas de transmissão de energia, adutoras de rodovias e demais obras ou instalações existentes no local ou em suas adjacências;
  - e) indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
  - f) o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
  - g) as características e especificações das zonas de uso contíguas;

IV - outras indicações que possam interessar à orientação geral do loteamento a critério da autoridade Municipal competente.

§ 1º . O interessado deverá apresentar todos os itens acima mencionados com 2 (duas) vias da planta do imóvel assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia .CREA.

§ 2º . É vedado parcelar parte de gleba sem antes proceder o desmembramento da parte que será parcelada.



§ 3º. Sempre que se fizer necessário, a critério da autoridade Municipal competente, poderá ser exigida a extensão do levantamento altimétrico ao longo do perímetro do terreno até o limite de 100 m (cem metros), ou até o talvegue ou divisor de águas mais próximo.

§ 4º. O encaminhamento de projetos de parcelamento está condicionado à viabilidade de abastecimento de água potável, podendo-se para este efeito admitir-se uma das seguintes provas:

a) laudo baseado em estudo ou perícia procedida pela SANEPAR pelo qual fique constatado que a área em referência poderá ser conectada ao sistema de abastecimento de água da cidade;

b) laudo e parecer favorável da autoridade Estadual competente quanto a possibilidade de perfuração de poços artesianos ou outro sistema semelhante.

Art. 11. A Prefeitura Municipal indicará nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento estadual e Municipal:

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

II - o traçado básico e as características do sistema viário principal;

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

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

V - as áreas com abertura vegetal significativa bem como aquelas destinadas à preservação permanente, conforme previsto no Código Florestal e legislação específica.

§ 1º. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos.

§ 2º. A Prefeitura Municipal se pronunciará sobre a proposta de loteamento num prazo máximo de 30 (trinta) dias contados a partir da data do protocolo, prorrogáveis no caso da necessidade de esclarecimento ou complementação de dados por parte do interessado.

Art. 12. Orientado pelas diretrizes oficiais, o interessado solicitará a aprovação do loteamento juntando os seguintes documentos relativos ao imóvel:

I - cópia aprovada da planta de diretrizes;

II - certidão atualizada do registro de imóveis, com prova de domínio;

III - certidão negativa de impostos e tributos municipais;

IV - certidão negativa de ônus reais;

V - cópia do levantamento topográfico, do cálculo analítico e da caderneta de campo, realizados por profissional responsável;

VI - memorial descritivo do terreno a lotear, com a descrição sucinta do loteamento, mencionando sua denominação, a área total do terreno, as áreas das vias públicas, dos espaços livres e escritura de promessa de doação referente a equipamentos comunitários que passarão ao domínio da Prefeitura no ato do registro do loteamento, limites, situação e confrontantes, as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;



VII - os desenhos, na escala 1:1.000 em 4 (quatro) vias, sendo uma em papel vegetal, que conterão pelo menos:

- a) a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
- b) o sistema de vias com a respectiva hierarquia;
- c) as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
- d) os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e áreas de uso público com a largura das pistas de rolamento e dos passeios;
- e) a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- f) a indicação em planta dos perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;
- g) orientação magnética e verdadeira;
- h) o relevo do solo por meio de curvas de nível, de latitudes eqüidistantes de 1,00 m;
- j) cursos d'água, áreas alagadiças, mananciais, sistema de escoamento das águas pluviais e das servidas;
- i) bosques e construções existentes, quando for o caso;
- k) áreas destinadas a equipamentos comunitários e urbanos;
- l) quadro estatístico contendo as áreas e percentuais do terreno, da área total alienável, das vias públicas, dos espaços livres, da área destinada à Prefeitura para equipamentos públicos;
- m) outras informações que forem necessárias;

VIII - planta de localização do loteamento em escala 1:10.000;

IX - anteprojeto em duas vias, da rede de escoamento das águas pluviais e superfícies, canalização em galerias, com indicação de obras (muros de arrimo, pontilhões) quando exigidas e necessárias à conservação de novos logradouros.

§ 1º. Para os terrenos de maior dimensão, a planta a que se refere o Inciso VII será dividido em pranchas que não excedam de 1,00 m e com superposição de 10% devendo neste caso ser apresentada uma planta de conjunto em escala mais reduzida.

§ 2º. As pranchas de projeto devem obedecer às características indicadas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

§ 3º. O projeto deverá ser assinado em todas as cópias pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional responsável, devidamente registrado no CREA e matriculado na Prefeitura Municipal. O original da planta deverá ter as firmas do proprietário e do responsável técnico reconhecidas pelo tabelião.

§ 4º. Nas pranchas que compõem o projeto de loteamento deverá constar o compromisso contendo os seguintes dizeres, escritos a nanquim, ou sob a forma de carimbo, abaixo e a direita, bem legível, assinado pelo proprietário: "Desde a data da inscrição deste loteamento no cartório de registro de imóveis passarão a integrar o domínio da Prefeitura Municipal, as áreas destinadas a vias de circulação, praças, jardins e equipamentos comunitários". O processamento de guias de transmissão de propriedades, bem como a concessão de alvará para



qualquer construção realizada nos lotes, ficam condicionadas à expedição, por parte da Prefeitura, de certidão de aprovação do loteamento e de documentos de aceitação definitiva das obras a serem realizadas, constantes do ato de aprovação do projeto de loteamento.

Art. 13 . Nos casos de loteamentos, aprovados seu projeto definitivo junto a Prefeitura Municipal, a área será integralmente caucionada ao poder público Municipal, mediante escritura pública, em garantia às obras de urbanização a serem realizadas, onde constem os prazos e possíveis prorrogações para a sua conclusão definitiva.

Art. 14 . Se nos prazos determinados no alvará, referido no Artigo anterior, as obras de urbanização descritas no projeto definitivo do loteamento não estiverem integralmente realizadas, a área integral caucionada passará ao domínio Municipal, que promoverá ação competente para adjudicar a mesma ao seu patrimônio público.

§ 1º . A conclusão das obras de urbanização, previstas em cada processo de loteamento, será documentada por Certificado de Conclusão de Obras de Urbanização, expedido pelo chefe do Poder Executivo, no uso de suas atribuições como Prefeito Municipal, ouvidos os técnicos vistoriadores do quadro funcional da Prefeitura, fazendo cessar os efeitos deste Artigo.

§ 2º . Poderão ser expedidos certificados de conclusão parcial de obras de urbanização, desde que o remanescente da área loteada seja superior a 40% (quarenta por cento) do terreno parcelado e que originou o processo.

Art. 15 . Em nenhum caso os arruamentos do loteamento poderão prejudicar o escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas, devendo as obras necessárias serem executadas nas vias públicas ou em faixas reservadas para esse fim.

Parágrafo Único . Os cursos de água não poderão ser alterados sem prévia anuência da Administração Municipal.

Art. 16 . Caberá ao Estado, o exame e a anuência prévios para a aprovação pelo Município, de loteamento e desmembramento nas seguintes condições:

- I - quando localizados em áreas de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por legislação estadual ou federal;
- II - quando o loteamento ou desmembramento localizar-se em áreas limítrofes ao Município ou abranger terras de outro Município;
- III - quando o loteamento abranger área superior a 1.000.000 m<sup>2</sup> (um milhão de metros quadrados);
- IV - em loteamentos que possam causar danos ao meio ambiente, uma vez comprovada a fragilidade do terreno para receber o empreendimento, quer por suas dimensões, quer pelo tipo de atividades que se pretende desenvolver, será consultado o I.A.P. (Instituto Ambiental do Paraná).

#### **CAPÍTULO IV** **Dos Projetos de Desmembramento e Remembramento**

Art. 17 . Para a aprovação de projeto de desmembramento ou remembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado do título de propriedade com certidão atualizada, fornecida pelo Registro de Imóveis, e de planta do imóvel contendo:

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



- II - a indicação do tipo de uso predominante no local;
- III - a indicação da divisão ou junção de lotes pretendida.

Art. 18 . Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento, em especial o Inciso II Artigo 8º desta Lei e seu Parágrafo 3º.

Parágrafo Único . O Executivo Municipal fixará os requisitos exigíveis para a aprovação de desmembramento de lotes decorrentes de loteamentos cuja destinação da área pública tenha sido inferior à mínima prevista no Parágrafo 1º do Artigo 8º desta Lei.

## **CAPÍTULO V**

### **Da Aprovação do Projeto de Loteamento, Desmembramento ou Remembramento**

Art. 19 . O projeto de loteamento, desmembramento ou remembramento deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal, ouvidos os Órgãos Federal e Estadual quando for o caso, a quem também compete a fixação das diretrizes a que alude o Artigo 11 desta Lei.

§ 1º . A Prefeitura disporá de 60 (sessenta) dias, contados a partir da data da entrega protocolar do projeto do loteamento, para pronunciar-se.

§ 2º . Caso o projeto do loteamento entre em exigências por parte da Prefeitura Municipal, será sustada a contagem de 60 (sessenta) dias de prazo de que trata o parágrafo anterior.

§ 3º . O interessado deverá atender, no prazo de 15 (quinze) dias, ao pedido de esclarecimento ou de apresentação de elementos elucidativos formulado pelo organismo competente no curso do processo, salvo prorrogação maior concedida por motivo justificado, sob pena de arquivamento do processo.

Art. 20 . Por ocasião da aprovação da planta do loteamento, o proprietário assinará termo de compromisso no qual se obrigará a:

- I - executar, no prazo de 2 (dois) anos, sem qualquer ônus para a Prefeitura, as seguintes obras, constantes de cronograma físico aprovado com o projeto:
  - a) abertura, terraplanagem e, no mínimo, ensaibramento das vias de circulação, conforme especificação da Prefeitura Municipal, com os respectivos marcos de alinhamento e nivelamento;
  - b) meios-fios, guias de pedra ou concreto e calçamento em todas as vias e praças;
  - c) canalização de águas pluviais;
  - d) drenagens, aterros, pontes, pontilhões e bueiros que se fizerem necessários;
  - e) arborização das vias do loteamento, na proporção mínima de 2 (duas) árvores por lote;
  - f) a construção de jardins, parques, praças previstas no projeto de parcelamento;
  - g) abertura de poços, nos casos em que não exista previsão de ligação da área ao sistema oficial de abastecimento de água no prazo máximo de 2 (dois) anos;
  - h) rede elétrica pública de conformidade com o projeto e diretrizes aprovados pela COPEL;
  - i) quaisquer outras obras oriundas de atendimento dos dispositivos da presente Lei;

*JP*



- II - formalizar a hipoteca dos lotes caucionados em favor da Prefeitura, fazendo constar da respectiva escritura que a execução das obrigações será fiscalizada pela Prefeitura Municipal;
- III - facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura Municipal durante a execução das obras e serviços;
- IV - não outorgar qualquer escritura definitiva de venda de lotes, antes de concluídas as obras previstas no Inciso I deste Artigo e de cumpridas as demais obrigações impostas por esta Lei ou assumidas no termo de compromisso;
- V - fazer constar nos compromissos de compra e venda de lotes, e expresso no termo de compromisso assinado com a Prefeitura Municipal previsto no Inciso I deste Artigo;
- VI - em cada contrato de compra e venda, delimitar e identificar cada parcela individualizada;
- VII - a Prefeitura Municipal poderá aceitar, a seu critério, a doação de área situada em qualquer parte da área urbana do Município, desde que a mesma tenha valor equivalente ao da mencionada no Parágrafo 1º, Inciso IV do Artigo 8º.

§ 1º. No caso do projeto de loteamento ser executado por etapas, conforme o Parágrafo 2º do Artigo 14, o termo de compromisso referido no Artigo 18 deve conter ainda:

- I - definição de cada etapa do projeto, de modo a assegurar a cada comprador de lote o pleno uso e gozo dos equipamentos previstos para o loteamento;
- II - definição do prazo de execução de todo o projeto e dos prazos e áreas correspondentes a cada etapa;
- III - estabelecimento das condições especiais, se for o caso, para a liberação das áreas correspondentes a cada etapa;
- IV - indicação dos lotes alienados em proporção com as etapas do projeto.

§ 2º. Os marcos de alinhamento e nivelamento, referidos no Inciso I, alínea a, deste Artigo, deverão ser de concreto ou pedra, segundo padrão fornecido pela Prefeitura.

Art. 21. Uma vez aprovado o plano de loteamento e deferido o processo, a Prefeitura Municipal baixará um Decreto de aprovação do projeto de loteamento, no qual deverá constar:

- I - dados que caracterizem e identifique o loteamento;
- II - as condições em que o loteamento foi aprovado;
- III - indicações das áreas destinadas a vias e logradouros, áreas livres e áreas destinadas a equipamentos comunitários, as quais se incorporam automaticamente ao patrimônio Municipal, como bens de uso e comum, sem ônus de qualquer espécie para a Prefeitura;
- IV - indicação das áreas a serem caucionadas, na forma do Artigo 13, como garantia da execução das obras;
- V - anexo no qual conste a descrição das obras a serem realizadas e o cronograma de sua execução física;

*HP*





## **CAPÍTULO VI**

### **Do Registro e da Fiscalização do Loteamento e Desmembramento**

Art. 22 . Aprovado o projeto de loteamento ou desmembramento, o interessado deverá submetê-lo ao registro imobiliário no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade do ato, acompanhado dos documentos exigidos pelo órgão competente, de acordo com o expresso na Lei Federal n.º 6766, de 19/12/79.

Parágrafo Único . A comprovação da providência mencionada neste Artigo será feita mediante certidão do cartório de registro de imóveis.

Art. 23 . Uma vez realizadas as obras de que trata o Artigo 20, Inciso I, a Prefeitura Municipal, a requerimento do interessado e após as competentes vistorias, liberará as áreas caucionadas.

§ 1º . A liberação das áreas caucionadas não obedecerá o disposto no § 2º do Artigo 14 desta Lei.

§ 2º . Na imposição de penalidade durante a execução das obras, a fiscalização Municipal observará o que dispõe o Código de Obras e Edificações.

Art. 24 . Caso as obras de que trata o Artigo 20 não tenham sido realizadas no prazo de 2 (dois) anos a contar da data de aprovação do loteamento, a Prefeitura Municipal as executará e promoverá ação competente para adjudicar ao seu patrimônio as áreas caucionadas.

Parágrafo Único . Essas áreas se constituirão em bens dominiais do Município, que poderá usá-las livremente nos casos e na forma que a Lei prescrever.

## **CAPÍTULO VII**

### **Das Modificações**

Art. 25 . O arruador ou loteador poderá requerer modificação total ou parcial do projeto de arruamento ou loteamento aprovado, desde que:

- I - sejam obedecidas as normas legais e regulamentares;
- II - seja obtida a anuência de todos os titulares de direito sobre as áreas vendidas ou compromissadas à venda quando for o caso.

## **CAPÍTULO VIII**

### **Dos Projetos de Condomínio Horizontal**

Art. 26 . Aplica-se ao Projeto de Condomínio horizontal no que couber o disposto nesta Lei, em cujo projeto deverão contar os seguintes requisitos:

- I - Plano de situação das edificações;
- II - Projetos das edificações para residências e/ou indústrias, áreas de recreação e lazer e seus respectivos equipamentos;
- III - Planilha definindo áreas de uso comum particular, taxa de ocupação e índice construtivo.

Art. 27 . O condomínio horizontal deverá estar adequado ao traçado do sistema viário básico, às diretrizes urbanísticas e de preservação ambiental determinadas pelo Município, à Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, Meio Ambiente, Código de Obras e Posturas Municipais, demais disposições relativas ao parcelamento do



solo e demais parâmetros estabelecidos por regulamento específico, de modo a garantir a integração com a estrutura urbana existente.

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

Art. 28. Todos os condomínios horizontais deverão satisfazer as seguintes exigências:

- I - não poderão ter área superior a 25.000,00 m<sup>2</sup> (vinte e cinco mil metros quadrados);
- II - a taxa de ocupação das edificações será de 40% (quarenta por cento), no máximo;
- III - será reservada uma área interna destinada ao uso de recreação dos condôminos, correspondente a no mínimo 10% (dez por cento) da área total do condomínio horizontal, excluídas deste percentual as vias de circulação interna;
- IV - serão previstas áreas para estacionamento de veículos no interior do condomínio, respeitado o disposto em legislação específica sobre a matéria;
- V - não poderão prejudicar o acesso público a margem dos rios e canais, não podendo cercá-las para o uso privativo, conforme o Artigo 66 do Código Civil Brasileiro, e devendo reservar uma faixa de 15,00 m (quinze metros) de largura, no mínimo para servidão pública;
- VI - os limites externos do condomínio poderão ser vedados por muros, conforme o código de obras, não se admitindo a construção de muros divisórios internos;
- VII - as obras de urbanização interna deverão apresentar no mínimo:
  - a) meio fio e ensaibramento das vias internas;
  - b) rede de água interna;
  - c) redes de energia e de iluminação interna;
  - d) galeria de água pluviais;
  - e) sistema de tratamento de esgotos e águas servidas;
- VIII - doação de área à Prefeitura Municipal, externa aos seus limites e correspondentes a 10% (dez por cento) da área do empreendimento, devendo ser transferida para a Prefeitura Municipal, através de escritura pública de doação, registrado no Registro de Imóveis e sem qualquer ônus ou encargos para o Município. A Prefeitura Municipal poderá aceitar, a seu critério, a doação da área situada em qualquer parte da área urbana do município, desde que a mesma tenha valor equivalente ao da área mencionada no Parágrafo Único do Artigo 27;
- IX - entre dois ou mais condomínios horizontais vizinhos, a Prefeitura Municipal poderá exigir a abertura de uma via de circulação, tendo em vista as necessidades do sistema viário Municipal.

Art. 29. As frações ideais de terrenos de condomínios horizontais aprovados pela Municipalidade, são consideradas indivisíveis.

§ 1º. Ao ser registrado no Registro de Imóveis o projeto de condomínio horizontal, deverá ser especificada condição de uso da área somente para condomínio horizontal e a proibição da subdivisão da área em lotes individualizados.

§ 2º. A Prefeitura Municipal não estenderá qualquer serviço público ao interior de condomínio horizontal, sendo estes de responsabilidade exclusiva dos condomínios.



## **CAPÍTULO IX** **Das Normas Técnicas**

### **Seção I**

#### **Das Vias de Circulação, dos Lotes e das Quadras**

Art. 30 . Os projetos de arruamento do loteamento, deverão ser submetidos à aprovação da Prefeitura, conforme estabelecido na presente Lei, devendo ser projetado de modo a constituir rede hierarquizada de vias integradas ao sistema viário existente e previsto.

Art. 31 . As vias são classificadas de conformidade com o que preceitua a Lei do sistema viário do município.

§ 1º . As normas, dimensões, especificações e padrões abrangem tópicos que deverão a seguir ser explicitados para cada um dos tipos de vias nos termos da Lei do Sistema Viário.

§ 2º . A arborização, retornos, calçadas e canteiros deverão ser dimensionados e executados conforme planta e detalhes do sistema viário fornecidos pelo organismo Municipal competente e, quando for o caso, de acordo com as normas do DNER e DER.

§ 3º . As vias locais sem saída (com bolsão de retorno ou em "cul-de-sac" ) darão acesso a um máximo de 30 (trinta) unidades residenciais ou apresentarão uma extensão máxima de 180,00 m (cento e oitenta metros) medida de outra via.

§ 4º . Os bolsões de retorno (em "cul-de-sac") deverão ser executados com raio mínimo de 12,00 m (doze metros) de diâmetro ou conforme planta e detalhes fornecidos pelo organismo Municipal competente.

### **Seção II** **Dos Parâmetros dos Lotes**

Art. 32 . Para efeito desta Lei, os parâmetros a serem considerados para o dimensionamento dos lotes na área urbana, sejam elas de propriedade pública ou privada, serão testada e área mínima.

Art. 33 . Nas diferentes zonas urbanas os lotes obedecerão aos parâmetros estabelecidos na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo Único . O lote mínimo para efeito das novas aprovações de parcelamento no Município, é de 300,00 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados) de área e testada mínima de 12,00 m (doze metros).

Art. 34 . Serão permitidas construções ou edificações em lotes existentes que não se encontram nos parâmetros estabelecidos nesta Lei, devendo ser respeitados o índice de aproveitamento e gabarito estabelecidos para os lotes mínimos da respectiva zona.

Art. 35 . Serão admitidos lotes para condomínios horizontais, respeitadas as limitações da restante Lei, do Código de Edificações, da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e demais dispositivos legais.

Art. 36 . Todo loteamento deverá prever obrigatoriamente, além das vias e logradouros públicos, áreas específicas para usos institucionais e áreas verdes, necessárias ao equipamentos urbanos do Município e que a este serão transferidas no ato de inscrição do loteamento, independentemente de indenização.

§ 1º . Em relação a área total do loteamento, dentro do percentual de 40% (quarenta por cento) de áreas públicas, serão reservadas para os usos referidos no "caput" deste Artigo, áreas no mínimo de:

I - 7% (sete por cento) para usos institucionais ou comunitários.



II - 8% (oito por cento) para áreas verdes.

§ 2º . Os lotes reservados para os usos referidos no parágrafo anterior não poderão ser caucionados para o cumprimento dos dispositivos previstos nesta Lei.

§ 3º . A Prefeitura não poderá alienar em nenhuma hipótese as áreas previstas neste Artigo, nem outorgar real concessão de uso, devendo assegurar-lhe o usos institucional ou recreacional adequados, tais como: praça, parque, estabelecimento educacional, posto de saúde, ou ainda, de puericultura, posto policial ou de bombeiro, agência telefônica, mercado, abrigo para passageiro de transportes coletivos, instalações esportivas, ou outras que visem atender necessidades da população residente ou visitante, sendo excluídas as instalações incômodas, tais como: prisões, hospitais especiais para doenças contagiosas ou repugnantes e as repartições e serviços que não sejam de utilidade direta à população residente ou flutuante.

§ 4º . Excluem-se da obrigatoriedade do parágrafo anterior as permutas efetuadas para implantação de equipamentos comunitários em outras áreas.

## **CAPÍTULO X**

### **Das Disposições Gerais**

Art. 37 . A Prefeitura Municipal somente receberá para oportuna entrega ao domínio público e respectiva denominação as vias e logradouros que se encontrem nas condições previstas nesta Lei.

Art. 38 . As taxas de ocupação, os índices de aproveitamento e as exigências referentes a afastamentos, recuos e áreas livres internas ao lote destinado a edificação de um, dois ou mais pavimentos, estarão sujeitas às normas do Código de Obras e da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo em vigor.

Art. 39 . O Prefeito Municipal poderá baixar por Decreto normas ou especificações adicionais relativas à execuções dos serviços e obras exigidas ou atos julgados necessários à regulamentação da presente Lei.

Art. 40 . Os arruamentos e loteamentos irregulares ou aprovados antes da vigência da presente Lei e ainda não totalmente executados, estão sujeitos as exigências da mesmas.

Art. 41 . Nenhum serviço ou obra pública será prestado ou executado em terreno arruado ou loteado sem prévia licença da Prefeitura Municipal.

Art. 42 . A Prefeitura Municipal não se responsabilizará pelas diferenças que se verificarem tanto nas áreas como nas dimensões e forma dos lotes e quarteirões indicados no projeto aprovado.

Art. 43 . As infrações da presente Lei darão ensejo à multa, embargo administrativo e à demolição da obra, quando for o caso, bem como à anulação do ato de aprovação de loteamento ou arruamento.

Parágrafo Único . O Prefeito Municipal Regulamentará por decreto os valores das multas a serem aplicadas compatibilizadas com o tipo da infração cometida.

Art. 44 . Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Pérola D'Oeste, aos vinte oito dias do mês de setembro de um mil novecentos e noventa e oito.

**PUBLICADO**  
JORNAL: DA CIDADE  
EDIÇÃO: 478 PÁG.         
DATA: 02.10.1998

  
**Irineu Milani Faquino**  
**Prefeito Municipal**