



MUNICÍPIO DE NOVA LARANJEIRAS

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ: 95.587.648/0001-12

Rua Rio Grande do Sul, nº 2122, Centro - CEP: 85350-000

Fone: (42) 3637-1148

LEI Nº 1.435/2024, DE 17 DE JUNHO DE 2024

SÚMULA: Dispõe sobre o Parcelamento do Solo para fins Urbanos; revoga demais alteração posteriores, e dá outras providências”

A CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA LARANJEIRAS, ESTADO DO PARANÁ, APROVOU E EU, FABIO ROBERTO DOS SANTOS, PREFEITO MUNICIPAL, NO USO DAS ATRIBUIÇÕES QUE ME SÃO CONFERIDAS POR LEI, SANCIONO E MANDO PROMULGAR A SEGUINTE LEI:

TÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Buscando promover o predomínio do interesse coletivo sobre o particular, a presente lei visa, dentre outros, os seguintes objetivos:

- I. orientar o projeto e a execução de qualquer empreendimento que implique em parcelamento do solo para fins urbanos;
- II. possibilitar à população a facilidade de acesso aos equipamentos urbanos e comunitários para assegurar-lhe condições dignas de habitação, trabalho, lazer e circulação no espaço urbano;
- III. facilitar ao Poder Público Municipal o planejamento de obras e serviços públicos;
- IV. prevenir a instalação ou expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas;
- V. ordenar o crescimento da cidade;
- VI. garantir a continuidade da malha urbana, evitando ociosidade de infraestrutura;
- VII. assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade, nos processos de parcelamento do solo para fins urbanos.

Art. 2º. Para os fins desta lei, consideram-se as seguintes definições:

- I. parcelamento: subdivisão de glebas, áreas ou terrenos indivisos em lotes. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições das legislações federais, estaduais e municipais pertinentes;
- II. lote: porção de terreno parcelado, com testada para via pública oficial e destinado a receber edificação. O lote deverá estar dotado de infraestrutura para atender as



MUNICÍPIO DE NOVA LARANJEIRAS

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ: 95.587.648/0001-12

Rua Rio Grande do Sul, nº 2122, Centro - CEP: 85350-000

Fone: (42) 3637-1148

- atividades que serão desenvolvidas pelas pessoas que ocuparem esta edificação, qualquer que seja sua destinação;
- III. aprovação: legitima uma nova situação física/geométrica/locacional do lote;
 - IV. registro: legitima a propriedade do lote. Assim, o registro se dá após a aprovação, e um não substitui o outro. Deverá ser obedecido o prazo legal de 180 (cento e oitenta) dias após a aprovação para que se proceda ao registro do lote. Caso isto não aconteça à aprovação será considerada sem efeito;
 - V. habitação: moradia digna inserida no contexto urbano, provida de infraestrutura básica, de serviços urbanos e de equipamentos urbanos básicos;
 - VI. infraestrutura básica: consideram-se os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não;
 - VII. vias públicas: as vias são tornadas públicas oficialmente com a aprovação do lote com testada para elas. São consideradas vias públicas aquelas que figuram em plantas de parcelamento do solo aprovadas e que constituam testadas de lotes ou aquelas pavimentadas pelo poder Público Municipal;
 - VIII. loteamento: subdivisão de um terreno urbano em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou alteração das vias existentes;
 - IX. desmembramento: subdivisão de um terreno urbano em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, sem que haja necessidade de abertura de novas vias ou logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou alteração das vias existentes;
 - X. regularização fundiária: o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, que visem a adequar assentamentos preexistentes, informais ou irregulares, às conformações legais, de modo a garantir o direito a cidades sustentáveis e o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana;
 - XI. área urbana: parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano por lei municipal específica, que não se enquadre na definição de área rural; destinado à moradia, ao comércio, a indústria e nele incidindo o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana.
 - XII. área rural: parcela do território, fora do perímetro urbano, cujo emprego envolve atividade de exploração extrativa agrícola, pecuária ou agroindustrial.



MUNICÍPIO DE NOVA LARANJEIRAS

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ: 95.587.648/0001-12

Rua Rio Grande do Sul, nº 2122, Centro - CEP: 85350-000

Fone: (42) 3637-1148

- XIII. unidade autônoma: a unidade imobiliária destinada à edificação, resultante de condomínio urbanístico realizado nos termos desta lei;
- XIV. fração ideal: índice de participação abstrata e não divisível de cada condômino nas coisas comuns do condomínio, expresso sob forma decimal, ordinária ou percentual;
- XV. condomínio urbanístico: a divisão de gleba ou lote em frações ideais, correspondentes a unidades autônomas destinadas à edificação e áreas de uso comum dos condôminos, que não implique na abertura de logradouros públicos, nem na modificação ou ampliação dos já existentes, podendo haver abertura de vias internas de domínio privado;
- XVI. áreas destinadas a uso público: aqueles referentes ao sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários, a espaços livres de uso público e a outros logradouros públicos;
- XVII. áreas destinadas a uso comum dos condôminos: aqueles referentes ao sistema viário interno e as demais áreas integrantes de condomínios urbanísticos não caracterizadas como unidades autônomas;
- XVIII. equipamentos comunitários: os equipamentos de educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer e convívio social;
- XIX. núcleo de urbanização específica: relativo às áreas de ocupação ou aglomerações esparsas em área rural, a princípio passíveis de regularização de acordo com a Legislação Federal e demais legislações referentes a ocupações do solo.
- XX. empreendedor:
- a. o proprietário do imóvel a ser parcelado, que responde pela implantação do parcelamento
 - b. o compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou o superficiário, desde que o proprietário expresse sua anuência em relação ao empreendimento e sob rogue-se nas obrigações do compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou do superficiário, em caso de extinção do contrato;
 - c. o Poder Público, quando proprietário do imóvel a ser parcelado, ou nos casos de imissão prévia na posse com o objetivo de implantação de parcelamento habitacional de interesse social ou regularização fundiária;
 - d. a pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel a ser parcelado ou pelo Poder Público para executar o parcelamento ou a regularização fundiária, em forma de parceria, sob regime de obrigação



MUNICÍPIO DE NOVA LARANJEIRAS

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ: 95.587.648/0001-12

Rua Rio Grande do Sul, nº 2122, Centro - CEP: 85350-000

Fone: (42) 3637-1148

solidária, devendo o contrato ser averbado na matrícula do imóvel no Serviço de Registro de Imóveis;

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

Art. 3º. Dependirão de prévia licença expedida pela Prefeitura Municipal, mesmo quando situados na zona rural, o parcelamento do solo:

- I. para fins de urbanização;
- II. para a formação de núcleos residenciais, mesmo que mantidos sob a forma de condomínio;
- III. para a criação de áreas comerciais, institucionais e de lazer;
- IV. para a criação de áreas industriais, de núcleos de distritos industriais;
- V. para a exploração de minerais;
- VI. para áreas onde existam florestas que sirvam para uma das seguintes finalidades:
 - a. conservar o regime das águas e proteger mananciais;
 - b. evitar a erosão das terras pela ação dos agentes naturais;
 - c. assegurar condições de salubridade pública;
 - d. proteger sítios que, por sua beleza, mereçam ser conservados.
- VII. para outros fins que não dependam de autorização exclusiva da União ou do Estado.

Art. 4º. O parcelamento do solo poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento, desdobro de lote, reloteamento e remanejamento.

§ 1º Considera-se loteamento, a subdivisão do solo em lotes destinados à edificação de qualquer natureza, com abertura de vias de circulação ou prolongamento de logradouros públicos, modificação ou ampliação das já existentes.

§ 2º Considera-se desmembramento, a subdivisão do solo em lotes destinados à edificação de qualquer natureza, 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 O desdobro será aplicado para áreas que já pertencerem a um loteamento devidamente aprovado pelos órgãos públicos, visto que nestes locais já foram reservadas áreas ao município.



MUNICÍPIO DE NOVA LARANJEIRAS

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ: 95.587.648/0001-12

Rua Rio Grande do Sul, nº 2122, Centro - CEP: 85350-000

Fone: (42) 3637-1148

§ 4º Considera-se loteamento a nova subdivisão de área já loteada, construída ou não, a fim de regularizar a configuração dos lotes, ou adequá-los às normas de zoneamento, ou para a criação de lotes que, pela sua situação, forma e dimensão, sejam suscetíveis de emprego imediato para fins de edificação de qualquer natureza, com abertura, prolongamento, ou modificação das vias existentes, das áreas livres e das áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários.

§ 5º Considera-se remanejamento, a nova subdivisão de área já loteada, construída ou não, a fim de regularizar a configuração dos lotes, ou adequá-los às normas de zoneamento, ou para a criação de lotes que, pela sua situação, forma e dimensão, sejam suscetíveis de emprego imediato para fins de qualquer natureza, sem abertura, prolongamento ou modificação das vias existentes.

Art. 5º. Não será permitido o parcelamento do solo:

- I. em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações;
- II. em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III. em terrenos com declividade máxima de 30% (trinta por cento);
- IV. em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- V. em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis;
- VI. terrenos contíguos a cursos d'água, represas e demais recursos hídricos sem a prévia manifestação dos órgãos competentes;

Art. 6º. Está sujeito às normas da legislação federal, estadual e municipal, o parcelamento do solo urbano e rural.

§ 1º. O parcelamento do solo rural observará as normas federais vigentes, bem como ao disposto nesta lei.

§ 2º. Os loteamentos, desmembramentos e condomínios urbanísticos somente serão admitidos se deles resultarem lotes de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Municipal, e demais legislações vigentes;



MUNICÍPIO DE NOVA LARANJEIRAS

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ: 95.587.648/0001-12

Rua Rio Grande do Sul, nº 2122, Centro - CEP: 85350-000

Fone: (42) 3637-1148

§ 3º. O parcelamento do solo poderá ser dividido em etapas de execução discriminadas no projeto completo.

Art. 7º. A tramitação dos processos de parcelamento compreende as etapas de Consulta Prévia, onde são requeridas diretrizes de parcelamento para a prefeitura, elaboração e apresentação de projeto à Prefeitura Municipal, expedição de licença, vistoria e expedição de alvará de conclusão de obra, obedecidas às normas desta lei, da Legislação Federal Lei Nº 6766 de 19 de dezembro de 1979 e suas alterações e leis estaduais pertinentes.

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

Parágrafo único. Para a aprovação de novos parcelamentos deverão ser priorizados os vazios urbanos, e considerados os imóveis sujeitos à compulsoriedade do aproveitamento do solo urbano

TÍTULO II

DO PARCELAMENTO DO SOLO NA ZONA URBANA

CAPÍTULO I

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 9º. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

- I. as áreas destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, ressalvando-se, no mínimo, o disposto no parágrafo 2º deste artigo;
- II. projetar os loteamentos em coordenadas UTM;
- III. respeitar as faixas de preservação e *non aedificandi* como segue:
 - a) nos demais cursos d'água: faixa de proteção respeitando os limites estabelecidos para as áreas de preservação permanente dispostas na Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, o Código Florestal, ou outra Lei Federal que vier a substituí-la;



MUNICÍPIO DE NOVA LARANJEIRAS

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ: 95.587.648/0001-12

Rua Rio Grande do Sul, nº 2122, Centro - CEP: 85350-000

Fone: (42) 3637-1148

- b) em nascentes e olhos d'água: 50m (cinquenta metros) de faixa de preservação margeando o olho d'água ou raio de proteção de 50m (cinquenta metros) para nascentes pontuais;
- c) ao redor de lagoas, lagos ou reservatórios d'água, naturais ou artificiais, com até 20ha (vinte hectares) de área de superfície: 50m (cinquenta metros) de faixa de proteção;
- d) ao redor de lagoas, lagos ou reservatórios d'água, naturais ou artificiais, com mais de 20ha (vinte hectares) de área de superfície: 100m (cem metros) de faixa de proteção;
- e) ao longo das faixas de domínio público, das rodovias, das ferrovias, áreas de preservação permanente, e dutos: prever faixa *non aedificandi*, de 15m (quinze metros) de largura, salvo maiores exigências de legislação específica.

§ 1º A faixa *non aedificandi*, citada na alínea “e”, do inciso III, também deverá ser implantada, após as faixas de preservação permanente, referidas nas alíneas de “a” a “d”, do inciso III, e poderá ser utilizada para sistema viário.

- I. as vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local e sua seção transversal deverá obedecer ao disposto na Lei do Sistema Viário.

§ 2º A porcentagem de áreas públicas previstas no inciso I deste artigo não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, sendo, no mínimo, 10% (dez por cento) para áreas verdes públicas e 5% (cinco por cento) para uso institucional; se a porcentagem destinada para vias públicas não atingir 20% (vinte por cento), a complementação deverá ser feita na área de sistema de lazer, ou institucional.

§ 3º Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares, que deverão ser implantados nas áreas institucionais.

§ 4º Consideram-se urbanos, os equipamentos públicos de infraestrutura, de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, redes telefônicas, de gás canalizado e outros de interesse público.

§ 5º A localização das áreas de lazer e institucional deverá atender às seguintes disposições:



MUNICÍPIO DE NOVA LARANJEIRAS

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ: 95.587.648/0001-12

Rua Rio Grande do Sul, nº 2122, Centro - CEP: 85350-000

Fone: (42) 3637-1148

- I. serem circundadas por vias públicas, podendo uma de suas faces confrontar com lotes;
- II. 50% (cinquenta por cento) do percentual exigido para a área de lazer e institucional será localizado pela Prefeitura em um só perímetro;
- III. a menor testada da área junto à via pública deverá ter no mínimo 20m (vinte metros);
- IV. a localização do restante da área exigida para área de lazer ou institucional, poderá ficar a cargo do loteador e só será computada como área de lazer ou institucional, quando em qualquer ponto da mesma puder ser inscrito um círculo de raio de 10m (dez) metros, e em terreno com declividade inferior a 30% (trinta por cento);
- V. a localização das áreas verdes públicas e das áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos ou comunitários será definida de acordo com os interesses do município, pela Prefeitura Municipal;
- VI. não serão computados como áreas verdes públicas os canteiros centrais ao longo das vias;
- VII. não serão computados como áreas verdes públicas as áreas de preservação permanente.

Art. 10. O Poder Executivo poderá complementarmente exigir em cada loteamento, reserva de faixa non aedificandi destinada a equipamentos urbanos.

Art. 11. A ocupação do solo por meio de parcelamentos deverá ocorrer de forma a respeitar o meio ambiente, assegurando condições de acessibilidade e resolução de questões de risco geológico e inundações.

Art. 12. As vias projetadas deverão harmonizar-se com a topografia local e sua seção transversal deverá obedecer ao disposto na Lei do Sistema Viário.

Art. 13. O comprimento das quadras dos loteamentos residenciais não poderá ser superior a 150,00 m (cento e cinquenta metros) e inferior a 50,00 m (cinquenta metros) devendo o arruamento ser compatível com as ruas existentes e projetadas em seu entorno.



MUNICÍPIO DE NOVA LARANJEIRAS

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ: 95.587.648/0001-12

Rua Rio Grande do Sul, nº 2122, Centro - CEP: 85350-000

Fone: (42) 3637-1148

Art. 14. As tubulações que não passarem pelas vias públicas deverão possuir faixas sanitárias *non aedificandi* com largura mínima conforme projeto aprovado pelo órgão competente.

Art. 15. Quando a canalização pública for insuficiente ou não existir na rua onde o loteamento desaguar suas águas pluviais, a solução do problema será indicada pelo Município a qual deverá ser executada pelo empreendedor.

Art. 16. Onde não existir rede de água, o Município somente autorizará o parcelamento se o empreendedor, com aprovação do órgão competente, executar o projeto de abastecimento a partir da captação em manancial existente na área ou a partir de poços artesianos.

Art. 17. Caso o órgão competente não assuma a operação do sistema de abastecimento de água, este deverá funcionar em sistema de condomínio, do qual participarão todos os compradores de lotes e o empreendedor.

Art. 18. Todas as residências devem ser construídas ao nível da rua, conforme Código de Obras, sendo proibida a construção abaixo do nível (enterradas), sob pena de embargo e demolição da obra.

Art. 19. As áreas a serem transferidas ao Município passarão a integrar o domínio do Município no ato do registro do loteamento.

CAPÍTULO II

DOS CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS

Art. 20. Serão admitidos condomínios urbanísticos cujo perímetro seja murado e o acesso seja restrito nas zonas descritas na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Municipal.

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



MUNICÍPIO DE NOVA LARANJEIRAS

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ: 95.587.648/0001-12

Rua Rio Grande do Sul, nº 2122, Centro - CEP: 85350-000

Fone: (42) 3637-1148

Art. 21. As densidades do Condomínio Urbanístico respeitarão os termos definidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Municipal.

Art. 22. As vias internas do Condomínio Urbanístico serão obrigatoriamente pavimentadas e devem seguir as características de vias locais estabelecidas na Lei do Sistema Viário.

Art. 23. Ter o seu sistema viário ligado com aquele da área onde se localize, com um ou mais acessos.

Art. 24. Independentemente da área pública com as dimensões definidas no art. 9º da presente lei, que será obrigatoriamente externa ao perímetro murado, destinará o Condomínio Urbanístico, para recreação de seus integrantes, uma área comum não inferior a 7,5% da área total contida no perímetro murado.

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

Art. 25. O muro em torno do Condomínio deve ser construído com altura não superior a 3,00 metros, em material que proporcione estabilidade e segurança, sendo proibida a colocação de cacos de vidro, arame farpado ou qualquer outro material que possa causar dano físico a pessoas ou a animais.

Art. 26. A extensão máxima de muros que confrontam com vias públicas não poderá ser superior a 50% do comprimento de cada face individual de quadra. O restante da extensão deverá ser de material e solução construtiva que não ofereça bloqueio visual às vias públicas.

Seção I

Das Responsabilidades



MUNICÍPIO DE NOVA LARANJEIRAS

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ: 95.587.648/0001-12

Rua Rio Grande do Sul, nº 2122, Centro - CEP: 85350-000

Fone: (42) 3637-1148

Art. 27. Todos os atores envolvidos, como empreendedor, Poder Público, condôminos, autoridade licenciadora, estão obrigados a esta lei, bem como à Lei Federal pertinente, sem prejuízo das normas ambientais e de proteção ao Consumidor.

Subseção I

Do Empreendedor

Art. 28. É obrigatória, para a execução de loteamento, a prestação de caução.

Art. 29. No ato de recebimento do Alvará de Licença e da cópia do projeto aprovado pela Prefeitura, o interessado assinará um Termo de Compromisso, Anexo I, ao qual deve estar anexado proposta de instrumento de garantia de execução das obras a seu cargo.

§ 1º. O instrumento de garantia de execução das obras a cargo do empreendedor, referido *no caput* deste artigo, pode ser representado por hipoteca de lotes ou unidades autônomas no próprio empreendimento, com o devido registro na matrícula dos imóveis dado em garantia; hipoteca de outros imóveis; fiança bancária ou pessoal; depósito ou caução de títulos da dívida pública; seguro garantia correspondendo ao mesmo valor orçado para as obras de urbanização, ou por qualquer outra espécie de garantia prevista em lei.

§ 2º. Se a caução se der na forma de carta de fiança bancária, a mesma ficará em depósito na Secretaria de Finanças, contendo cláusula de correção monetária e prazo de no mínimo o previsto no cronograma das obras acrescido de 12 (doze) meses. Sendo necessário, na emissão do alvará de urbanização. Poderá ser exigido a renovação da caução, com prazo de validade mínima ao do cronograma acrescido de 6 (seis) meses.

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

Art. 30. É de responsabilidade, ainda, do empreendedor:

- I. executar os serviços previstos no Art. 32 da presente Lei;
- II. executar as obras de infraestrutura de acordo com os anteprojetos apresentados e aprovados ou modificados pela Prefeitura Municipal;



MUNICÍPIO DE NOVA LARANJEIRAS

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ: 95.587.648/0001-12

Rua Rio Grande do Sul, nº 2122, Centro - CEP: 85350-000

Fone: (42) 3637-1148

- III. arcar com todas as despesas oriundas da concessão, inclusive as relativas à lavratura, registro e baixa dos respectivos instrumentos em cartório;
- IV. não outorgar qualquer escritura da venda dos lotes antes de concluídas as obras previstas nos itens anteriores e de cumpridas as demais obrigações impostas por esta lei ou assumidas no Termo de Compromisso, conforme modelo previsto no Anexo I;
- V. fazer constar dos compromissos de compra e venda de lotes a condição de que as mesmas só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas nos itens anteriores;
- VI. facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços.

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

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

Art. 31. Será exigida, em todos os loteamentos liberados para a execução das obras de infraestrutura, a instalação de placa com dimensões mínimas de 2 (dois) por 3 (três) metros, fixada em local visível, contendo as seguintes informações:

- I. nome do empreendimento;
- II. nome do responsável pelo empreendimento;
- III. nome e número do Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA) ou do Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) do responsável técnico;
- IV. número do alvará de licença para a execução de obras, fornecido pelo Município.

Art. 32. De posse do alvará de licença para o início das obras, o empreendedor deverá executar no mínimo os seguintes serviços, conforme os projetos já liberados:

- I. demarcação das quadras com marcos de concreto;
- II. terraplenagem de todas as ruas;
- III. implantação dos meios-fios de concreto moldado *in loco*;
- IV. obras de consolidação e arrimo, pontilhões e qualquer obra-de-arte necessária à conservação das ruas;



MUNICÍPIO DE NOVA LARANJEIRAS

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ: 95.587.648/0001-12

Rua Rio Grande do Sul, nº 2122, Centro - CEP: 85350-000

Fone: (42) 3637-1148

- V. rede de abastecimento de água potável, com sistema de captação e tratamento se for o caso;
- VI. rede de eletrificação e iluminação pública;
- VII. rede de esgotamento de águas pluviais, com bocas de lobo em alvenaria de tijolo maciço e grelha de ferro ou concreto armado, conforme modelo fornecido pelo Município;
- VIII. pavimentação com pedras poliédricas ou pavimentação Asfáltica em concreto betuminoso usinado a quente (CBUQ) ou de concreto de cimento Portland nas vias de rolamento;
- IX. recobrimento vegetal de todos os taludes com declividade superior a 1 (horizontal) para 2 (vertical);
- X. rede de esgoto, quando o município tiver implantado o sistema de esgoto sanitário, bem como o sistema de tratamento de efluentes.

Art. 33. As canalizações deverão ser recobertas após autorização por escrito da Prefeitura, a qual poderá exigir pranchões de concreto para assentamento das tubulações de águas pluviais.

Art. 34. Nas ruas com declividade inferior a 15% (quinze por cento) a pavimentação das vias poderá ser executada pela Prefeitura por meio do sistema de contribuição de melhoria, a requerimento dos interessados, ou pelo empreendedor, quando este assim se dispuser, atendendo as exigências estabelecidas.

Art. 35. Para a execução de obras de infra estruturação de loteamentos, a Prefeitura Municipal e o empreendedor poderão utilizar o instrumento de Consórcio Imobiliário, legislado e regulamentado por Lei Municipal específica.

Art. 36. Antes de o empreendedor iniciar a pavimentação das ruas, deverá fazer comunicação por escrito neste sentido à Prefeitura Municipal de Nova Laranjeiras, a fim de possibilitar o acompanhamento da obra.

Parágrafo único. Durante a execução das obras deverão ser respeitados os cuidados com a limpeza e o sossego público previstos no Código de Posturas.



MUNICÍPIO DE NOVA LARANJEIRAS

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ: 95.587.648/0001-12

Rua Rio Grande do Sul, nº 2122, Centro - CEP: 85350-000

Fone: (42) 3637-1148

Art. 37. O empreendedor deve comunicar à autoridade licenciadora quaisquer alterações ocorridas no registro de imóveis quanto à propriedade, direitos reais e ônus relativos à gleba ou ao lote.

Subseção II

Do Poder Público

Art. 38. É responsabilidade do Poder Público ou de seus concessionários ou permissionários:

- I. a implantação dos elementos de infraestrutura complementar não exigidos do empreendedor, nos loteamentos e desmembramentos;
- II. a operação e a manutenção da infraestrutura básica e complementar, nos loteamentos e desmembramentos e das áreas destinadas a uso público nos parcelamentos.

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

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

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

§ 4º. É responsabilidade do Poder Público ou de seus concessionários ou permissionários disponibilizar os pontos de conexão necessários para a implantação dos elementos de infraestrutura básica ou complementar na área interna do parcelamento, a ser efetuada pelo empreendedor.

Art. 39. Admite-se a contratação de parceria público-privada, nos termos da lei, para o cumprimento das exigências previstas neste Capítulo.



MUNICÍPIO DE NOVA LARANJEIRAS

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ: 95.587.648/0001-12

Rua Rio Grande do Sul, nº 2122, Centro - CEP: 85350-000

Fone: (42) 3637-1148

Art. 40. O Poder Público ou concessionários devem reembolsar o custo de obras de sua competência se executadas pelo empreendedor, quando de sua transferência ao Poder Público, na forma do contrato.

Subseção III

Dos Condôminos

Art. 41. Cabe aos condôminos a manutenção do sistema viário, das áreas de uso comum dos condôminos e da infraestrutura básica e complementar interna dos condomínios urbanísticos, a partir da averbação da convenção de condomínio no Serviço de Registro de Imóveis competente.

CAPÍTULO III

DOS PROJETOS DE LOTEAMENTO

Art. 42. O projeto de loteamento deve ser elaborado em conformidade com Lei Federal pertinente e com as diretrizes formuladas pelo Município, considerando:

- I. a valorização do patrimônio paisagístico, ecológico, turístico, artístico, histórico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico;
- II. a previsão da execução das obras necessárias em sequência que impeça a instauração de processo erosivo e seu desenvolvimento;
- III. a reposição da camada superficial do solo nas áreas que forem terraplenadas, com plantio de vegetação apropriada.

Seção I

Das Diretrizes

Art. 43. Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá requerer à Prefeitura a definição de diretrizes para:

- I. uso e ocupação do solo, conforme Lei municipal;
- II. traçado do sistema viário e diretrizes, conforme Lei Municipal específica;
- III. reserva de áreas destinadas a uso público, inclusive quanto a sua localização;
- IV. reserva de faixas não edificáveis;



MUNICÍPIO DE NOVA LARANJEIRAS

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ: 95.587.648/0001-12

Rua Rio Grande do Sul, nº 2122, Centro - CEP: 85350-000

Fone: (42) 3637-1148

V. linhas sanitárias.

Art. 44. Para a solicitação de diretrizes previstas no artigo anterior, o empreendedor deve apresentar requerimento específico e planta do imóvel à autoridade licenciadora.

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

- VI. prova de propriedade da gleba ou lote, ou de direito para parcelar, conforme disposto nesta lei;
- VII. certidão de matrícula da gleba ou lote, expedida pelo Serviço de Registro de Imóveis competente.

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

- I. as divisas da gleba a ser loteada;
- II. as curvas de nível à distância adequada, de metro em metro;
- III. a localização de áreas de reserva legal e outras áreas de preservação ecológica, minas d'água, nascentes, áreas brejosas, olhos d'água, cursos d'água, lagos e lagoas naturais ou artificiais junto de indicação da área de superfície dos mesmos, fragmentos de vegetação nativa, bosques e matas;
- IV. a indicação dos arruamentos contíguos a todo perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
- V. o tipo de uso predominante a que o parcelamento se destina e uma estimativa do número de unidades habitacionais, no caso de uso residencial.
- VI. as características, as dimensões e localização das zonas de uso contíguas;
- VII. bosques, monumentos, árvores frondosas e bens ou locais tombados como patrimônio histórico, cultural ou arqueológico;
- VIII. construções existentes;
- IX. os serviços públicos ou de utilidade pública existentes no local.

Art. 45. A Prefeitura 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, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;



MUNICÍPIO DE NOVA LARANJEIRAS

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ: 95.587.648/0001-12

Rua Rio Grande do Sul, nº 2122, Centro - CEP: 85350-000

Fone: (42) 3637-1148

- II. o traçado básico do sistema viário principal e diretrizes, no caso de loteamento;
- III. a localização dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público;
- IV. a localização das áreas com restrição ao uso e ocupação em razão da legislação federal, estadual ou municipal;
- V. as faixas não edificáveis;
- VI. a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis;
- VII. relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo loteador;
- VIII. os requisitos a serem cumpridos para o licenciamento ambiental, se for o caso;
- IX. as disposições aplicáveis da Lei Municipal de zoneamento.

§ 1º As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 01 (um) ano, findo o qual deverá passar por nova análise.

§ 2º Os prazos para a análise da solicitação das diretrizes e sua formulação será de 60 (sessenta) dias a contar da data da solicitação.

§ 3º Será indeferido pela autoridade licenciadora a solicitação de diretrizes, para os casos previstos no art. 5º, podendo ainda declarar a impossibilidade de implantação do empreendimento com base na análise dos seguintes fatores:

- I. a compatibilidade do empreendimento com o plano diretor;
- II. a situação jurídica da gleba ou lote.

§ 4º. A autoridade licenciadora deve dar ampla publicidade às solicitações de diretrizes e das diretrizes formuladas, especialmente para a Câmara de Vereadores e para o Conselho Municipal de Desenvolvimento.

§ 5º Fica dispensada a fase de fixação de diretrizes para parcelamentos e desmembramentos que não resultem em mais de 10 (dez) unidades.



MUNICÍPIO DE NOVA LARANJEIRAS

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ: 95.587.648/0001-12
Rua Rio Grande do Sul, nº 2122, Centro - CEP: 85350-000
Fone: (42) 3637-1148

§ 6º Deve ser comunicada à autoridade licenciadora qualquer alteração na situação jurídica da gleba ou lote objeto de análise para fins de formulação de diretrizes, obrigando à revisão das diretrizes formuladas.

Seção II

Da Documentação

Art. 46. O interessado no parcelamento apresentará projeto de loteamento, que será analisado para efeito de liberação do Alvará de Licença para início das obras.

Art. 47. O pedido de autorização para aprovação de projeto de loteamento e início das obras será instruído com os seguintes documentos:

- I. requerimento solicitando autorização, assinado pelo proprietário ou pelo empreendedor, com firma reconhecida;
- II. proposta de instrumento de garantia de execução das obras a cargo do empreendedor; mencionado no art. 37 e seguintes da presente Lei que tratam da Responsabilidade do Empreendedor;
- III. certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;
- IV. instrumento de alteração de uso do solo pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), quando for o caso;
- V. certidões negativas de tributos municipais;
- VI. declaração de possibilidade de abastecimento d'água potável fornecida pelo órgão competente;
- VII. declaração da possibilidade de fornecimento de energia elétrica fornecida pelo órgão competente;
- VIII. 03 (três) vias impressas dos projetos urbanísticos e complementares e 01 (uma) via digital na versão/plataforma solicitada pela Prefeitura, conforme estabelecido pelos arts. 64 e 65 da presente Lei. Em casos de loteamento de parte do terreno, as plantas do projeto urbanístico deverão abranger a totalidade do imóvel;
- IX. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) dos responsáveis técnicos pelo projeto e pela execução;
- X. laudo geológico-geotécnico do loteamento;
- XI. autorização para corte da cobertura vegetal do terreno, expedida pelo órgão



MUNICÍPIO DE NOVA LARANJEIRAS

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ: 95.587.648/0001-12

Rua Rio Grande do Sul, nº 2122, Centro - CEP: 85350-000

Fone: (42) 3637-1148

competente, quando for o caso.

Seção III

Do Conteúdo do Projeto de Loteamento

Art. 48. Os desenhos, em escala mínima de 1:500 (um para quinhentos), em 03 (três) vias impressas e 01 (uma) via digital na versão/plataforma solicitada pela Prefeitura, contemplando no mínimo, conterão, pelo menos:

- I. planta geral de localização, que compreenda a região onde o terreno estiver localizado, os logradouros vizinhos e o zoneamento previsto na respectiva lei;
- II. planta planialtimétrica, na escala mínima de 1:500, indicando:
 - a) norte magnético e verdadeiro;
 - b) pontos de amarração ou de referência da obra;
 - c) cursos d'água, áreas alagadiças e mangues, se houver;
 - d) alinhamento das vias públicas existentes e respectivo gabarito;
 - e) edificações existentes;
 - f) subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
 - g) o sistema de vias com a respectiva hierarquia e denominação provisória (Rua A, B);
 - h) a dimensões lineares e angulação do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
 - i) os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;
 - j) a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
 - k) a indicação das linhas de escoamento das águas pluviais e respectivas bocas de lobo, em planta e perfis;
 - l) praças e demais áreas públicas estabelecidas pela legislação vigente, observados os critérios mínimos previstos em lei;
 - m) áreas de preservação permanente, faixas sanitárias e faixas "*non aedificandi*" estabelecidas pela legislação vigente;
 - n) linhas de transmissão de energia e suas faixas de domínio, se houver;
 - o) áreas destinadas à instalação de bombas de recalque e reservatório de água, se houver;



MUNICÍPIO DE NOVA LARANJEIRAS

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ: 95.587.648/0001-12

Rua Rio Grande do Sul, nº 2122, Centro - CEP: 85350-000

Fone: (42) 3637-1148

- p) quadro resumo das diversas áreas indicadas no projeto, inclusive o número de lotes e quadras, áreas das vias públicas, dos espaços livres, dos espaços destinados a edifícios públicos e remanescentes loteáveis, e respectivos percentuais em relação à área total.
- q) afastamentos exigidos, devidamente cotados;
- r) indicação das servidões e restrições especiais que estejam gravando o imóvel;
- s) as curvas de nível com espaçamento adequado à finalidade do empreendimento.

- III. memorial descritivo;
- IV. relatório de viabilidade técnica, econômica e financeira;
- V. outros documentos que possam ser julgados necessários.

§ 1º O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

- I. quadro resumo das diversas áreas indicadas no projeto, inclusive o número de lotes e quadras, áreas das vias públicas, dos espaços livres, dos espaços destinados a edifícios públicos e remanescentes loteáveis, e respectivos percentuais em relação à área total.
- II. a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;
- III. as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
- IV. a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato do registro do loteamento;
- V. a especificação da destinação do esgoto doméstico;
- VI. descrição de áreas públicas;
- VII. a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública já existentes no loteamento e adjacências;
- VIII. a enumeração dos equipamentos urbanos e comunitários que serão executados pelo loteador;
- IX. o tipo de uso predominante a que o parcelamento se destina e uma estimativa do número de unidades habitacionais, no caso de uso residencial.

§ 2º Os projetos complementares deverão constar de:



MUNICÍPIO DE NOVA LARANJEIRAS

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ: 95.587.648/0001-12

Rua Rio Grande do Sul, nº 2122, Centro - CEP: 85350-000

Fone: (42) 3637-1148

- I. projeto detalhado de arruamento;
- II. projeto de rede de abastecimento d'água aprovada pelo órgão competente;
- III. rede de eletrificação e iluminação pública com braços modelo BR-2 e luminárias com tecnologia de LED SMD, Eficiência ≥ 150 (lm/W); Fator de potência $\geq 0,98$; Distorção harmônica total (THD) $\leq 20\%$; A luminária deve possuir protetor de surto DPS externo ao driver com capacidade mínima de 10kV/10kA; Vida útil igual ou superior a 65.000 (cinquenta mil) horas para o conjunto; Tensão de uso 220V; Driver incorporado internamente à luminária; Temperatura de cor 4.000K, com variação aceitável entre 3.710K e 4.260K; Índice de reprodução de cor ≥ 70 ; Controle de distribuição limitada ou totalmente limitada; Distribuição longitudinal média1; Distribuição transversal tipo II2. Proteção mecânica mínima IK08 (grau de proteção antivandalismo); Grau de proteção no mínimo IP-66 (Ingress Protection); Encaixe lateral para braço de Ø48mm e Ø60,3mm; Pintura eletrostática com tinta poliéster em pó na cor cinza; Possuir na sua parte superior uma tomada padrão 3 pinos ou superior; Fácil montagem para instalação; A abertura e fechamento da luminária deve permitir fácil acesso aos seus componentes sem perda de vedação e grau de proteção; Possuir aletas de dissipação de calor, formadas no próprio corpo da luminária, e todo o seu corpo em alumínio injetado à alta pressão; Não possuir orifícios ou cavidades que acumulem sujeira ou permitam a entrada de insetos; O conjunto deverá ser apropriado para trabalhar em temperaturas do ar ambiente entre -5°C e $+35^{\circ}\text{C}$, no período noturno. Deverá apresentar juntamente com o certificado (registrado) do produto emitido pelo INMETRO e a carta de garantia do fabricante: estudo luminotécnico impresso e digital compreendendo: i) as especificações da NBR 5101:2018; e iii) a(s) curva(s) IES do(s) equipamento(s) a ser(ere)m fornecido(s). Juntamente com o arquivo IES, deverá ser fornecido também o arquivo digital do estudo elaborado no DiALux. E aprovado por órgão competente;
- IV. projeto de rede de esgotos e, quando necessário, de sistema de tratamento de efluentes aprovado pelo órgão competente;
- V. projeto de rede de escoamento das águas pluviais, dimensionadas conforme cálculo de vazão do trecho ou bacia contribuinte, obedecendo aos critérios estabelecidos pela Superintendência de Desenvolvimento de Recursos Hídricos e Saneamento Ambiental (SUDERHSA) e projeto municipal, quando existente;
- VI. projeto paisagístico e de arborização por profissional habilitado no CAU ou CREA exigido pela Prefeitura Municipal.



MUNICÍPIO DE NOVA LARANJEIRAS

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ: 95.587.648/0001-12

Rua Rio Grande do Sul, nº 2122, Centro - CEP: 85350-000

Fone: (42) 3637-1148

§ 3º O relatório de viabilidade técnica, econômica e financeira deverá conter, pelo menos:

- I. a demonstração da viabilidade econômico-financeira da implantação do loteamento, com a previsão de comercialização dos lotes e de edificação dos mesmos;
- II. a demonstração da viabilidade técnica, econômica e financeira dos equipamentos urbanos e comunitários que serão executados pelo loteador, com estimativas dos respectivos custos e prazos de execução.

§ 4º Será necessária a apresentação de parecer do Departamento de Desenvolvimento Municipal favorável ou sugerindo restrições a que a gleba seja parcelada, para os casos de empreendimentos que poderão gerar grandes impactos, tais como em terrenos:

- I. com área superior a 2.500,0 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados);
- II. com presença de nascentes, cursos d'água, represas, qualquer recurso hídrico e vegetação arbórea significativa;
- III. que constituam áreas alagáveis, aterradas com material nocivo à saúde pública, geomorfologicamente degradadas ou com declividade superior a 30% (trinta por cento).

Art. 49. Todas as pranchas dos projetos deverão conter assinatura do proprietário e responsável técnico, anexada à respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT.

Seção IV

Da Aprovação dos Projetos

Art. 50. Considera-se aprovado o projeto de parcelamento que possua licença urbanística e licença ambiental.

Art. 51. A implantação de parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Nova Laranjeiras depende de análise e aprovação do projeto, com a emissão da respectiva licença urbanística pela autoridade licenciadora, observando-se:

- I. a exigência de licenciamento ambiental do parcelamento do solo para fins urbanos, pelo órgão ambiental competente;
- II. admite-se a exigência de renovação periódica da licença ambiental, a critério do órgão licenciador ambiental;



MUNICÍPIO DE NOVA LARANJEIRAS

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ: 95.587.648/0001-12

Rua Rio Grande do Sul, nº 2122, Centro - CEP: 85350-000

Fone: (42) 3637-1148

- III. a licença ambiental do parcelamento não pressupõe a licença ambiental das obras e atividades a serem implantadas nos lotes ou unidades autônomas produzidas, a qual deve ser feita na forma da legislação ambiental, pelo órgão ambiental competente;
- IV. os parcelamentos de pequeno porte e os desmembramentos que não resultem em mais de 10 (dez) unidades dispensam a licença ambiental.

Art. 52. Recebido o projeto de loteamento, com todos os elementos e de acordo com as exigências desta Lei, a Prefeitura Municipal procederá ao exame das plantas e do memorial descritivo, podendo recusar a indicação das áreas a serem doadas ou dos lotes a serem caucionados e escolher outros, bem como exigir modificações que se façam necessárias.

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

§ 2º Transcorridos os prazos sem a manifestação do Poder Público, o projeto será considerado rejeitado ou as obras recusadas, assegurada a indenização por eventuais danos derivados da omissão.

§ 3º Aprovado o projeto de loteamento e deferido o processo, a Prefeitura Municipal expedirá um Alvará de Licença no qual deverão constar as condições em que o loteamento é autorizado; as obras a serem realizadas; o prazo para execução; a indicação das áreas que passarão a integrar o domínio do município no ato de seu registro e a descrição das áreas caucionadas por força desta Lei.

Art. 53. A aprovação do projeto de loteamento ficará condicionada à arborização das vias e, se necessário, dos locais destinados à área verde sob responsabilidade do empreendedor, conforme solicitação da Prefeitura Municipal.

Art. 54. Poderá ser negada a aprovação de loteamento, subdivisão de terrenos ou abertura de via ou logradouro que se contraponham ao interesse público ou sacrifiquem o desenvolvimento e planejamento do Município de Nova Laranjeiras.

Art. 55. O Município poderá aprovar parcelamentos com as obras de infraestrutura incompletas ou parciais, desde que o empreendedor ofereça como garantia de sua execução,



MUNICÍPIO DE NOVA LARANJEIRAS

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ: 95.587.648/0001-12

Rua Rio Grande do Sul, nº 2122, Centro - CEP: 85350-000

Fone: (42) 3637-1148

imóvel a ser caucionado, em valor correspondente ao das obras a serem executadas, conforme avaliação do órgão competente.

Art. 56. Os projetos de loteamento ou remanejamento deverão ser previamente aprovados pelos órgãos competentes, quando:

- I. localizados em área 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 parcelamento abranger área superior a 1.000.000m² (um milhão de metros quadrados).

Seção V

Da Emissão do Alvará

Art. 57. O alvará de conclusão (total ou parcial) só será emitido após a conclusão das obras e dele deve constar o nome do bairro, número dos quarteirões aprovados, nomes das firmas executoras e consultora, assinatura do responsável técnico pelo acompanhamento das obras e do Departamento de Obras e Serviços Urbanos.

Art. 58. Não serão fornecidos alvarás de licença para construção, reforma ou demolição em lotes resultantes de parcelamentos não aprovados pelo Município.

Art. 59. Para emissão do alvará de conclusão será exigida a apresentação dos seguintes documentos:

- I. Termo de Recebimento das concessionárias de água, esgoto e iluminação pública;
- II. Termo de Recebimento do Departamento de Desenvolvimento Municipal, se for o caso;
- III. Laudo da firma executora atestando a qualidade da obra e que a mesma foi executada conforme os respectivos projetos;
- IV. Guia de recolhimento da segunda parcela da Taxa de Fiscalização de Obras Particulares quitada.

Art. 60. Expedido o alvará de licença para o início das obras, o empreendedor poderá dar início às mesmas, mediante comunicação dirigida à Prefeitura.



MUNICÍPIO DE NOVA LARANJEIRAS

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ: 95.587.648/0001-12

Rua Rio Grande do Sul, nº 2122, Centro - CEP: 85350-000

Fone: (42) 3637-1148

Art. 61. O prazo para execução das obras será de 02 (dois) anos, contados a partir da data da autorização, o qual deverá ser anualmente renovado.

Parágrafo único. O empreendedor que não cumprir o prazo disposto no *caput* deste artigo ficará sujeito à multa estabelecida nesta Lei, até a conclusão da obra.

CAPÍTULO IV

DAS OBRAS E SERVIÇOS EXIGIDOS

Art. 62. O loteador deverá executar nos loteamentos, sem ônus para o Município, as seguintes obras e serviços, que passarão a fazer parte do patrimônio do município:

- I. a abertura das vias de comunicação e das áreas de recreação;
- II. a colocação dos marcos de alinhamento, de nivelamento e dos lotes, que serão de concreto e localizados nos ângulos e curvas das vias projetadas e nas divisas dos lotes;
- III. a colocação de guias e sarjetas;
- IV. a rede de escoamento de águas pluviais;
- V. a rede de coleta de esgoto, tratamento e disposição final das águas servidas e a ligação do coletor tronco da rede interna do loteamento até o emissário, quando for o caso;
- VI. a rede de abastecimento de água, inclusive da fonte de abastecimento quando for o caso, e as ligações da rede interna do loteamento com a adutora existente; sendo que antes da instalação dos hidrantes, deverão ser observados os procedimentos junto ao corpo de bombeiros;
- VII. pavimentação das vias públicas;
- VIII. arborização das áreas verdes, praças e vias de comunicação;
- IX. nivelamento e calçamento dos passeios das áreas públicas;
- X. rede elétrica e de iluminação pública;
- XI. proteção do solo superficial;
- XII. obras de terraplanagem, de drenagem e muros de arrimo;
- XIII. placas indicativas de nome de vias.

§ 1º O projeto de loteamento não poderá prejudicar o escoamento de água, na respectiva bacia hidrográfica.



MUNICÍPIO DE NOVA LARANJEIRAS

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ: 95.587.648/0001-12

Rua Rio Grande do Sul, nº 2122, Centro - CEP: 85350-000

Fone: (42) 3637-1148

§ 2º Os projetos das obras referidas neste artigo serão previamente submetidos à apreciação e aprovação da Prefeitura, com observância das normas por esta adotadas.

§ 3º Por ocasião da apresentação do projeto definitivo de parcelamento do solo, deverá o mesmo ser acompanhado do cronograma físico financeiro em barras, por períodos mensais, sendo uma para cada obra a ser executada.

§ 4º Para a execução das obras o interessado deverá submeter à previa aprovação da Prefeitura os projetos básicos e executivo de cada uma delas.

§ 5º As obras de pavimentação das vias públicas deverão obedecer as seguintes normas técnicas, sendo, no mínimo, pavimentação com pedras poliédricas ou pavimentação Asfáltica em concreto betuminoso usinado a quente (CBUQ) ou de concreto de cimento Portland nas vias de rolamento, onde as espessuras das camadas devem ser dimensionadas e apresentadas junto com o projeto, para aprovação do município.

§ 6º O projeto de guias e sarjetas obedecerá aos padrões e normas do órgão competente da Prefeitura Municipal e será à base de concreto, com resistência mínima de FCK 15MPa (quinze megapascal), obedecendo as seguintes especificações:

- I. as medidas mínimas úteis, para a sarjeta, deverão ser de 25cm (vinte e cinco centímetros), de largura e espessura de 10cm (dez centímetros);
- II. a guia deverá ter medidas úteis, de 15cm (quinze centímetros) de altura, e 10cm (dez centímetros) de largura;
- III. as guias e sarjetas deverão ter preparo em máquina extrusora.

§ 7º Os projetos referidos no artigo 62 deverão obedecer às normas da ABNT aplicáveis a cada caso.

§ 8º A execução da rede elétrica e iluminação pública, deverá obedecer às normas da concessionária de energia elétrica do Estado do Paraná, devendo os respectivos projetos serem previamente aprovados pela mesma e assinados por profissional da área de engenharia competente.



MUNICÍPIO DE NOVA LARANJEIRAS

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ: 95.587.648/0001-12

Rua Rio Grande do Sul, nº 2122, Centro - CEP: 85350-000

Fone: (42) 3637-1148

§ 9º O projeto de escoamento de águas pluviais deverá conter, pelo menos:

- I. o dimensionamento das tubulações e sua declividade deverão estar dentro das normas técnicas, respeitando a velocidade máxima e mínima de escoamento;
- II. a localização dos poços de visita, caixas mortas, bocas de lobo e chaminés;
- III. a especificação dos serviços a executar, observadas as normas técnicas estabelecidas pela Companhia de Saneamento do Paraná – Sanepar;
- IV. a indicação do local de lançamento e a forma de prevenção dos efeitos deletérios e, quando as diretrizes exigirem, proceder a retificação, reafeiçoamento ou canalização de águas correntes, que receberão esses lançamentos, obedecidas as normas e padrões do poder executivo, com as devidas autorizações dos órgãos pertinentes externos ao município;
- V. dissipadores de energia nos locais a receberem as águas pluviais, oriundas do empreendimento.

§ 10 O projeto completo dos sistemas de coleta, tratamento e disposição final dos esgotos sanitários e sua respectiva rede, obedecerá aos padrões e normas do SANEPAR (Companhia de Saneamento do Paraná), a quem cabe o visto de aprovação.

§ 11 O projeto completo do sistema de alimentação e de distribuição de água potável e respectiva rede obedecerá aos padrões e normas do SANEPAR (Companhia de Saneamento do Paraná), a quem cabe o visto de aprovação, instruído com Termo de Vistoria de Hidrantes expedido pelo Corpo de Bombeiros.

§ 12 Os hidrantes de recalque deverão ser instalados com observância a Norma Regulamentadora NPT 022 do Corpo de Bombeiros do Estado do Paraná, ou qualquer outra legislação que a ab-rogue.

§ 13 Nos casos de loteamentos com mais de 250 (duzentos e cinquenta) lotes, o loteador deverá executar a suas custas projeto paisagístico nos locais destinados às praças, incluindo playground infantil e, no mínimo, 10 (dez) tipos de aparelho de ginástica ou mais, o qual deverá ser aprovado pelo município.

Art. 63. Não serão permitidas emendas ou rasuras nos projetos de parcelamento do solo.



MUNICÍPIO DE NOVA LARANJEIRAS

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ: 95.587.648/0001-12

Rua Rio Grande do Sul, nº 2122, Centro - CEP: 85350-000

Fone: (42) 3637-1148

Seção I Da Entrega das Obras

Art. 64. Uma vez realizadas as obras e estando quitados os tributos municipais, a Prefeitura a requerimento do interessado aprovará o parcelamento após a realização de devida vistoria, fornecendo certidão e cópia visada do projeto, a ser averbada no Registro de Imóveis pelo interessado no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias.

§ 1º A manifestação da autoridade licenciadora deve se dar mediante a expedição do Termo de Vistoria e Recebimento de Obras, conforme modelo disposto no Anexo II.

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

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

Art. 65. Na entrega das obras, exige-se que as quadras, lotes ou as unidades autônomas do parcelamento estejam devidamente demarcadas, admitindo-se a tolerância de 5% (cinco por cento) em relação às medidas lineares previstas no projeto.

§ 1º Havendo diferença de medida, ainda que dentro do limite de tolerância, o empreendedor deve providenciar a devida retificação no Serviço de Registro de Imóveis, sem prejuízo das consequências contratuais.

§ 2º No caso de a diferença ser superior ao limite de tolerância, a retificação depende de revisão da licença urbanística.

Art. 66. O empreendedor deve solicitar averbação do termo de vistoria e recebimento de obras na matrícula em que se acha registrado o parcelamento, no prazo máximo de 15 (quinze) dias de sua expedição.



MUNICÍPIO DE NOVA LARANJEIRAS

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ: 95.587.648/0001-12
Rua Rio Grande do Sul, nº 2122, Centro - CEP: 85350-000
Fone: (42) 3637-1148

Art. 67. Os órgãos e entidades da administração direta e indireta municipal, estadual ou federal, bem como os concessionários ou permissionários de serviços públicos, subordinam-se a todas as condições prescritas nesta lei.

CAPÍTULO V DO REGISTRO DO PARCELAMENTO

Art. 68. O Registro Imobiliário do parcelamento deve ser feito no Cartório de Registro de Imóveis na forma prevista em lei, contendo, entre outros dados:

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

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

Art. 69. Juntamente com o registro do parcelamento, devem ser abertas as matrículas correspondentes a cada um dos lotes ou unidades autônomas, cuja descrição deve conter:

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



MUNICÍPIO DE NOVA LARANJEIRAS

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ: 95.587.648/0001-12

Rua Rio Grande do Sul, nº 2122, Centro - CEP: 85350-000

Fone: (42) 3637-1148

Art. 70. As restrições administrativas, convencionais e legais, bem como os ônus, devem ser transportadas para as matrículas abertas por meio de averbação.

Art. 71. O empreendedor deve requerer o registro do parcelamento dentro de 180 (cento e oitenta) dias da data de aprovação do projeto, sob pena de caducidade das respectivas licenças, acompanhado dos seguintes documentos:

- I. título de propriedade da gleba ou lote,
- II. histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhado das respectivas certidões expedidas pelo Oficial do Registro de Imóveis;
- III. certidões negativas nos termos da Lei;
- IV. cópias autênticas de:
 - a. licenças urbanísticas e ambiental do parcelamento;
 - b. projeto;
 - c. memorial descritivo e do cronograma físico;
 - d. instrumento de garantia de execução das obras a cargo do empreendedor.
- V. cláusulas padronizadas que regem os contratos de alienação dos lotes ou unidades autônomas;
- VI. autorização do cônjuge do empreendedor ao parcelamento, salvo no caso de separação absoluta de bens;
- VII. instrumento de instituição e convenção do condomínio urbanístico.

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

- I. certidões de ações penais e cíveis condenatórias nos termos da lei;
- II. autorização do cônjuge do proprietário do imóvel, ou do promitente comprador, ou cessionário, ou promitente cessionário ou superficiário, conforme o caso;
- III. declaração do proprietário do imóvel dando anuência ao empreendimento, e responsabilizando-se, no caso de rescisão de contrato com o empreendedor, pelas obrigações assumidas;
- IV. contrato de parceria firmado nos termos desta lei;

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

- I. das certidões e a autorização de que trata o inciso II deste artigo;
- II. dos documentos constantes nos incisos I e II deste artigo, no caso de imóvel desapropriado por interesse social com prévia imissão de posse registrada na matrícula.



MUNICÍPIO DE NOVA LARANJEIRAS

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ: 95.587.648/0001-12

Rua Rio Grande do Sul, nº 2122, Centro - CEP: 85350-000

Fone: (42) 3637-1148

Art. 72. O Oficial do Registro de Imóveis tem o prazo de 15 (quinze) dias, contado da data do protocolo do pedido de registro do parcelamento, para o exame dos documentos apresentados e comunicar ao empreendedor as eventuais exigências para o registro.

Art. 73. Estando a documentação em ordem, o Oficial do Registro de Imóveis deve autuar o requerimento com os documentos e, informar o fato à autoridade licenciadora, providenciar a publicação de edital, contendo um resumo do pedido de parcelamento e um desenho simplificado da localização do imóvel.

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

Art. 74. Registrado o parcelamento, o Oficial do Registro de Imóveis deve encaminhar à autoridade licenciadora a certidão correspondente.

Art. 75. A partir do registro do parcelamento, as áreas destinadas ao uso público, constante do projeto, passam a integrar o domínio do município, independentemente de qualquer instrumento de sua outorga.

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

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

Art. 76. O registro do parcelamento só pode ser cancelado, ouvido o Ministério Público:

- I. por decisão judicial;
- II. a requerimento do empreendedor, se não houver lotes ou unidades autônomas vendidas, com a anuência da autoridade licenciadora;
- III. a requerimento do empreendedor, em conjunto com todos os adquirentes de lotes ou unidades autônomas, com anuência da autoridade licenciadora;



MUNICÍPIO DE NOVA LARANJEIRAS

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ: 95.587.648/0001-12

Rua Rio Grande do Sul, nº 2122, Centro - CEP: 85350-000

Fone: (42) 3637-1148

- IV. a requerimento da autoridade licenciadora, no caso de parcelamento registrado há mais de 10 (dez) anos e não implantado, cuja licença urbanística não atenda as normas em vigor;
- V. no caso em que à área seja objeto de regularização fundiária, que havia sido objeto de parcelamento anterior, registrado, mas não executado, ou executado em desconformidade com seu licenciamento.

Art. 77. Os parcelamentos e desmembramentos que não resultem em mais de 10 (dez) unidades devem ser requerido pelo empreendedor e instruído com a devida licença urbanística, plantas e memoriais descritivos da gleba ou lote e das parcelas a serem criadas, obedecidas as normas contidas na Lei Federal 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Art. 78. O registro de condomínio urbanístico rege-se pelo disposto nesta lei, e suplementarmente, pela Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Art. 79. Nenhum imóvel pode ser alienado sem antes estar devidamente matriculado no Serviço de Registro de Imóveis, bem como, não podem ser objeto de alienação partes destacadas de terreno, sem antes ter sido o imóvel devidamente parcelado ou regularizado nos termos desta lei.

CAPÍTULO VI DOS CONTRATOS

Art. 80. A alienação dos lotes ou unidades autônomas pode ser contratada por qualquer uma das formas previstas em lei, sendo vedada a cláusula de arrependimento nos contratos preliminares, sob pena de considerar-se não escrita.

Art. 81. Os contratos de alienação dos lotes ou unidades autônomas são regidos por disposições específicas a cada contratação e por cláusulas padronizadas, nos termos da Legislação Federal pertinente.

Art. 82. A alienação de imóvel parcelado caracteriza-se como uma relação de consumo, submetendo-se à Lei Federal 8.078, de 11 de setembro de 1990, e à Lei Federal 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e suas alterações.



MUNICÍPIO DE NOVA LARANJEIRAS

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ: 95.587.648/0001-12

Rua Rio Grande do Sul, nº 2122, Centro - CEP: 85350-000

Fone: (42) 3637-1148

Art. 83. O contrato deve ser prenotado no Serviço de Registro de Imóveis no prazo de 90 (noventa) dias de sua celebração.

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

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

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

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

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

Art. 84. O contrato preliminar, desde que registrado, vale como título para o registro da propriedade do lote ou unidade autônoma adquiridos, quando acompanhado da respectiva prova de quitação.

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

Art. 85. Admite-se a cessão da posse provisória Municipal pelo Poder Público referida no Art. 3º, (inciso XIX, alínea c) por instrumento particular de imóvel, atribuindo-se, para todos os fins de direito, caráter de escritura pública, não se aplicando as restrições do art. 108 do Código Civil.



MUNICÍPIO DE NOVA LARANJEIRAS

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ: 95.587.648/0001-12

Rua Rio Grande do Sul, nº 2122, Centro - CEP: 85350-000

Fone: (42) 3637-1148

§ 1º A cessão da posse referida no *caput*, cumpridas as obrigações do cessionário, constitui direito contra o expropriante, de aceitação obrigatória em garantia de contratos de financiamentos habitacionais.

§ 2º Registrada a sentença que, em processo de desapropriação, fixar o valor da indenização, a posse referida no *caput* converte-se em propriedade, a caução em hipoteca, a sua cessão em compromisso ou contrato de compra e venda, ou outra modalidade contratual colimada, conforme haja obrigações a cumprir ou estejam elas cumpridas, circunstâncias que, demonstradas ao Serviço de Registro de Imóveis, devem ser averbadas na respectiva matrícula.

Art. 86. Na desapropriação, a imissão de posse registrada na matrícula é um direito real, passível de cessão ou promessa de cessão e, quando outorgado pelo desapropriante, mediante termo ou contrato da administração pública, independe de testemunhas e reconhecimento de firmas, não se aplicando as restrições do art. 108 do Código Civil.

Parágrafo único. O direito real de que trata o *caput* pode ser dado em garantia nos contratos de financiamentos habitacionais.

Art. 87. As questões de insolvência ou de falência, bem como cessão, são regidas pela Lei Federal nº 6.766/79 e suas alterações.

Art. 88. Vencida e não paga a prestação, o contrato fica rescindido de pleno direito 60 (sessenta) dias depois de constituído em mora o devedor, e os procedimentos legais estão amparados na legislação federal pertinente.

Art. 89. Em qualquer caso de rescisão por inadimplemento do adquirente, as benfeitorias necessárias ou úteis, desde que realizadas em conformidade com o contrato e com a lei, por ele levadas a efeito no imóvel, deverão ser indenizadas, sendo de nenhum efeito qualquer disposição em contrário.

Art. 90. Ocorrendo o cancelamento do registro por inadimplemento do contrato, o Oficial do Registro de Imóveis mencionará este fato no ato do cancelamento, indicando a quantia paga.



MUNICÍPIO DE NOVA LARANJEIRAS

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ: 95.587.648/0001-12

Rua Rio Grande do Sul, nº 2122, Centro - CEP: 85350-000

Fone: (42) 3637-1148

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

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

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

Art. 91. O registro do compromisso, cessão ou promessa de cessão só pode ser cancelado:

- I. por decisão judicial;
- II. a requerimento conjunto das partes contratantes;
- III. quando houver rescisão comprovada do contrato.

Art. 92. Após a quitação do preço, deve ser efetivada a lavratura da escritura de compra e venda no prazo de 30 (trinta) dias, observado o disposto no art. 99 e observadas demais regulamentações previstas em lei.

Art. 93. Com a certidão expedida pelo Serviço de Registro de Imóveis competente atestando que o contrato está quitado, o Poder Público, a requerimento do adquirente, deve fazer a transferência do lançamento dos impostos e taxas incidentes sobre o lote ou unidade autônoma para o nome do adquirente.

Art. 94. As pessoas jurídicas de direito público interno estão dispensadas da lavratura de escritura pública, assim como do reconhecimento de firma, para os atos translativos de direitos reais, bastando que o instrumento seja lavrado em papel timbrado e que possua a assinatura do agente público competente para o ato, não se aplicando as restrições do art. 108 do Código Civil.



MUNICÍPIO DE NOVA LARANJEIRAS

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ: 95.587.648/0001-12

Rua Rio Grande do Sul, nº 2122, Centro - CEP: 85350-000

Fone: (42) 3637-1148

Art. 95. Será nula de pleno direito a cláusula de rescisão de contrato por inadimplemento do adquirente, quando o parcelamento não estiver regularmente registrado.

CAPÍTULO VII DA INTERVENÇÃO

Art. 96. No caso de o empreendedor estar executando o parcelamento sem registro, em desacordo com o projeto aprovado ou em descumprimento ao cronograma físico, a autoridade licenciadora deve notificá-lo para, no prazo e nas condições fixadas, regularizar a situação, sem prejuízo da aplicação das devidas sanções administrativas.

§ 1º Além do previsto no *caput* deste artigo, a autoridade licenciadora deve comunicar a irregularidade ao Ministério Público, sob pena de incorrer em improbidade administrativa.

§ 2º Havendo a omissão da autoridade licenciadora, o Ministério Público também pode promover a notificação do empreendedor prevista no *caput* deste artigo.

Art. 97. Qualquer pessoa pode comunicar ao Poder Público municipal a existência de parcelamento irregular, devendo os agentes públicos competentes tomar imediatamente as providências cabíveis, na forma do art. anterior, sob pena de incorrer em improbidade administrativa.

Art. 98. Decorrido o prazo previsto no *caput* do artigo anterior, sem regularização e havendo risco de a irregularidade vir a causar dano à ordem urbanística, a autoridade licenciadora pode decretar a intervenção no empreendimento, nos termos da Lei Federal nº 6.766 e alterações.

CAPÍTULO VIII DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO

Art. 99. O pedido de autorização para aprovação de projeto de desmembramento será instruído com os seguintes documentos:

- I. requerimento solicitando autorização, assinado pelo proprietário e/ou empreendedor;
- II. certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de



MUNICÍPIO DE NOVA LARANJEIRAS

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ: 95.587.648/0001-12

Rua Rio Grande do Sul, nº 2122, Centro - CEP: 85350-000

Fone: (42) 3637-1148

Imóveis competente;

- III. certidões negativas de tributos municipais, expedidos pelos órgãos competentes;
- IV. 03 (três) vias impressas do projeto urbanístico preferencialmente nas escalas 1:200e 1:500 (conforme normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas) e 01 (uma) via digital na versão/plataforma solicitada pela Prefeitura, contemplando no mínimo:
 - a. rumos e distâncias das divisas;
 - b. área resultante;
 - c. indicação precisa dos lotes e vias confrontantes;
 - d. indicação precisa de edificações existentes;
 - e. indicação precisa da localização em relação às vias mais próximas.
- V. anotação de Responsabilidade Técnica (ART) dos responsáveis técnicos pelo projeto e pela execução;
- VI. comprovação da existência de rede de abastecimento d'água e de energia elétrica no local;
- VII. memorial descritivo, especificando a destinação dos esgotos domésticos e a descrição das áreas públicas, se houver.

Art. 100. Aplica-se ao desmembramento, no que couber, a disposição urbanística exigida para o loteamento, em especial a dos artigos 44 e 107.

Parágrafo único. A área mínima reservada a uso dominial será de 10% (dez por cento) da gleba desmembrada, quando esta pertencer a uma gleba total maior que 10.000m² (dez mil metros quadrados).

CAPÍTULO IX

DO DESDOBRO DE LOTE

Art. 101. Só serão permitidos desdobro de lotes urbanos desde que oriundos de projetos de loteamento os quais já reservaram as áreas institucionais e de lazer; para aprovação de desdobro de lote, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura, acompanhado do título de propriedade e de planta do imóvel na qual se indique:

- I. situação do lote em relação à quadra e a sua distância à esquina mais próxima;
- II. a indicação das construções existentes no lote;
- III. a divisão pretendida;



MUNICÍPIO DE NOVA LARANJEIRAS

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ: 95.587.648/0001-12

Rua Rio Grande do Sul, nº 2122, Centro - CEP: 85350-000

Fone: (42) 3637-1148

IV. a área mínima do lote após o desdobro não poderá ser inferior a 200,00m² (duzentos metros quadrados).

Art. 102. Aplica-se ao desdobro de lote, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento, em especial as dos artigos 44 e 107.

CAPÍTULO X

DO PROJETO DE RELOTEAMENTO OU REMANEJAMENTO

Art. 103. Para a aprovação do projeto de reloteamento ou remanejamento, o interessado apresentará à Prefeitura, acompanhado de título de propriedade do imóvel e planta do mesmo, os seguintes documentos:

- I. indicação das vias existentes;
- II. indicação do uso predominante no local;
- III. indicação das construções existentes;
- IV. indicação da divisão existente e das faixas *non edificandi*, bem como as servidões existentes;
- V. indicação da nova divisão pretendida, incluindo o novo traçado das vias públicas, das áreas livres e das áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários.

Art. 104. Aplica-se ao reloteamento ou remanejamento, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento, em especial as do artigo 62 dispostas no parágrafo 9º.

Art. 105. O reloteamento ou remanejamento poderá ser compulsório, nos termos do artigo 44 da Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979, mediante Decreto do Poder Executivo.

§ 1º Cabe à Prefeitura Municipal, no caso de reloteamento ou remanejamento compulsório, delimitar o parâmetro e elaborar o projeto de reloteamento ou remanejamento o qual incluirá todas as propriedades públicas e particulares, as vias de comunicação, as áreas livres e os equipamentos urbanos e comunitários da área.

§ 2º Os ônus e os benefícios do reloteamento ou remanejamento compulsório serão distribuídos equitativamente entre os proprietários envolvidos no projeto.



MUNICÍPIO DE NOVA LARANJEIRAS

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ: 95.587.648/0001-12

Rua Rio Grande do Sul, nº 2122, Centro - CEP: 85350-000

Fone: (42) 3637-1148

§ 3º No caso de incorporação ou venda de lotes, os antigos proprietários terão preferência na aquisição de novas unidades.

CAPÍTULO XI DOS REQUISITOS PARA REGULARIZAÇÃO DE LOTEAMENTOS CLANDESTINOS

Art. 106. Consideram-se clandestinos todos os parcelamentos do solo não aprovados, implantados em desacordo com as leis precedentes ou com esta Lei.

Art. 107. A regularização de parcelamentos e ocupações irregulares deve atender ao que regulamenta a Lei do Plano Diretor Municipal – PDM, e nos casos omissos, ao que regulamenta a Lei Federal 13.465/2017, que dispõe sobre a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas.

CAPÍTULO XII DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 108. A denominação dos loteamentos e arruamentos obedecerão às seguintes normas:

- I. Vila: quando a área for inferior a 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados);
- II. Jardim: quando a área for de 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados) a 300.000m² (trezentos mil metros quadrados);
- III. Parque: quando a área for superior a 300.000m² (trezentos mil metros quadrados) e até 500.000m² (quinhentos mil metros quadrados);
- IV. Bairro: quando a área for superior a 500.000m² (quinhentos mil metros quadrados).

Parágrafo único. Não poderão ser adotadas denominações já existentes.

Art. 109. As dimensões mínimas dos lotes e demais parâmetros serão definidos através da Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Art. 110. As vias de circulação poderão terminar nas divisas da gleba objeto do parcelamento nas seguintes condições:



MUNICÍPIO DE NOVA LARANJEIRAS

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ: 95.587.648/0001-12

Rua Rio Grande do Sul, nº 2122, Centro - CEP: 85350-000

Fone: (42) 3637-1148

- I. quando seu prolongamento estiver na estrutura viária do Plano Diretor;
- II. quando os lotes da quadra localizada na divisa da rua a ser prolongada, não tiverem a frente voltada para a referida via.

Parágrafo único. As vias locais sem saída (*cul de sac*) serão permitidas, desde que:

- I. providas de praça de retorno, com leito carroçável com diâmetro mínimo de 12m (doze metros);
- II. Seu comprimento, incluída a praça de retorno, não exceda a 15 (quinze) vezes a sua largura.

Art. 111. Os projetos de parcelamento do solo não poderão prejudicar as áreas de florestas ou arborizadas.

Art. 112. As vias de comunicação obedecerão às seguintes medidas estabelecidas na Lei do Sistema Viário.

Art. 113. Nos cruzamentos de vias públicas os alinhamentos dos lotes deverão ser concordados por um arco de círculo, com raio de 9,00m (nove metros).

§ 1º As guias e sarjetas deverão ser concordadas por um arco de círculo, com raio de 6,00m (seis metros).

§ 2º Nos cruzamentos esconso, os raios das guias, sarjetas e lotes, poderão ser alterados a critério da Prefeitura.

Art. 114. Nos projetos de parcelamento do solo, as vias e logradouros públicos serão denominados por números e letras.



MUNICÍPIO DE NOVA LARANJEIRAS

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ: 95.587.648/0001-12

Rua Rio Grande do Sul, nº 2122, Centro - CEP: 85350-000

Fone: (42) 3637-1148

Art. 115. As quadras dos loteamentos, terão comprimento linear máximo de 180m (cento e oitenta metros).

Parágrafo único. Nos loteamentos fechados, as quadras internas que sejam lindeiras às divisas do loteamento, poderão ter comprimento linear maior que 180m (cento e oitenta metros) lineares somente se existirem interferências externas, adjacentes ao perímetro do mesmo e que inviabilize o cumprimento do disposto no *caput* deste artigo.

Art. 116. É vedada a construção de vielas.

TÍTULO III

DO PARCELAMENTO DO SOLO NA ZONA RURAL

CAPÍTULO I

DAS ÁREAS DE USO AGROINDUSTRIAL

Art. 117. Será admitido o parcelamento do solo na zona rural para a formação de áreas de uso agroindustrial e para a localização de estabelecimentos industriais cujo processo seja complementar das atividades do meio rural em que se situam.

Art. 118. A superfície mínima para os lotes de uso agroindustriais na zona rural será compatível com o módulo rural regional mínimo estabelecido pelo INCRA.

Art. 119. As vias de comunicação ou de acesso dos loteamentos agroindustriais não poderão ter largura inferior a 15m (quinze metros) e as construções serão obrigadas a manter um afastamento mínimo de 5m (cinco metros) dos alinhamentos.

Art. 120. A área mínima reservada para espaços de uso dominial será de 10% (dez por cento) contornadas por vias de comunicação.

Art. 121. Os loteamentos destinados a uso agroindustrial serão dotados de obras e melhoramentos que constarão, no mínimo, de:



MUNICÍPIO DE NOVA LARANJEIRAS

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ: 95.587.648/0001-12

Rua Rio Grande do Sul, nº 2122, Centro - CEP: 85350-000

Fone: (42) 3637-1148

- I. movimento da terra, inclusive nas áreas destinadas ao sistema de recreio e uso institucional;
- II. abertura de vias, de comunicação e acesso;
- III. consolidação das vias de comunicação e de acesso, com pedregulhamento e proteção das mesmas contra erosão provocada pelas águas pluviais, segundo projeto aprovado pela Prefeitura;
- IV. tratamento paisagístico das que constituem o sistema de recreio, inclusive com o plantio de árvores;
- V. aprovação dos projetos nos órgãos competentes, para fins de obtenção das licenças necessárias ao funcionamento;
- VI. aplica-se ao parcelamento do solo na zona rural, para a formação de áreas de uso industrial, os requisitos constantes dos capítulos I ao III, exigidos para loteamento, especialmente as obras de infraestrutura, constantes do Artigo 62.

CAPÍTULO II

DAS ÁREAS PARA EXTRAÇÃO DE MINERAIS

Art. 122. As áreas para a exploração de pedreiras, argileiras, extração de pedregulhos, areia e outros minerais, deverão ser aprovadas pela Prefeitura mediante requerimento do interessado, acompanhado do título de propriedade do imóvel, na forma estabelecida no parágrafo 1º, do artigo 48, obedecido o disposto no presente artigo.

Parágrafo único. A Prefeitura poderá determinar, a qualquer tempo, a execução de obras e serviços ou adoção de medidas consideradas necessárias ao saneamento da área ou a proteção de pessoas, logradouros públicos, rio e propriedades vizinhas.

Art. 123. As áreas para extração de minerais somente deverão submeter à apreciação da Prefeitura Municipal, plano de recuperação das áreas degradadas pela atividade, segundo disposição da legislação estadual vigente.

Art. 124. Os pedidos de aprovação de projetos para a utilização de áreas para extração de minerais serão apresentados à Prefeitura Municipal, conforme disposto no artigo 121.

CAPÍTULO III



MUNICÍPIO DE NOVA LARANJEIRAS

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ: 95.587.648/0001-12

Rua Rio Grande do Sul, nº 2122, Centro - CEP: 85350-000

Fone: (42) 3637-1148

DAS ÁREAS ONDE EXISTAM FLORESTAS, MATAS OU BOSQUES

Art. 125. O projeto do parcelamento do solo, nas áreas a que se refere esse capítulo, deverá assegurar a preservação permanente dos revestimentos vegetais naturais, não sendo permitido o abate de nenhuma árvore sem prévia licença da Prefeitura ou outro órgão ambiental competente.

Parágrafo único. Qualquer árvore ou grupo de árvores situado em imóvel público ou particular, poderá ser declarado imune ao corte.

TÍTULO IV

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 126. Fica instituída a Política Municipal de Regularização Fundiária Urbana, para regularização de loteamentos irregulares, cujas diretrizes estão pautadas na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, por previsão legal na Lei do Plano Diretor Municipal, e nas seguintes orientações:

- I. observância das determinações do plano diretor;
- II. articulação com as políticas setoriais de habitação, saneamento ambiental e mobilidade urbana, nos diversos níveis de governo;
- III. prioridade para a permanência da população na área ocupada, assegurados o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada;
- IV. controle visando a evitar novas ocupações ilegais na área objeto de regularização;
- V. articulação com iniciativas públicas e privadas voltadas à integração social e à geração de emprego e renda.

Art. 127. Para a efetivação do direito social à moradia e à cidade e em reconhecimento a direitos reais legalmente constituídos, o Município deverá formar uma Comissão Técnica, visando promover a regularização fundiária de interesse social, nos seguintes casos:

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



MUNICÍPIO DE NOVA LARANJEIRAS

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ: 95.587.648/0001-12

Rua Rio Grande do Sul, nº 2122, Centro - CEP: 85350-000

Fone: (42) 3637-1148

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

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

Art. 128. As regularizações de assentamentos informais e os parcelamentos irregulares, ocupados predominantemente por população de baixa renda inseridos em área urbana, além de observar as permissões para o parcelamento constantes nesta lei, devem:

- I. ser objeto de projeto de consolidação e regularização urbanístico-ambiental específico, elaborado com a participação da comunidade envolvida;
- II. garantir a sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada;
- III. não agravar a situação dos corpos hídricos utilizados para a captação de água destinada ao abastecimento humano;
- IV. garantir a segurança da população em relação a inundações, erosão e
- V. prever solução de realocação, preferencialmente na mesma área ou em área adjacente, para a população que não puder permanecer no local.

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

CAPÍTULO II

DA POLÍTICA MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Seção I

Dos Procedimentos de Regularização Fundiária Urbana

Art. 129. A política de regularização fundiária no município tem como escopo a identificação e titulação dos possuidores de imóveis em áreas urbanas com ocupação informal



MUNICÍPIO DE NOVA LARANJEIRAS

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ: 95.587.648/0001-12

Rua Rio Grande do Sul, nº 2122, Centro - CEP: 85350-000

Fone: (42) 3637-1148

ou irregular, bem como prescrever e implementar ações que visem proporcionar à população a moradia com condições essenciais de sustentabilidade, habitabilidade, acessibilidade urbana e segurança.

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

- I. elaboração e registro do projeto do loteamento;
- II. realização das obras de urbanização e sua aceitação pela prefeitura;
- III. entendimentos com Cartórios de Registro de Imóveis;
- IV. participação da comunidade;
- V. instituição de Comissão, com participação obrigatória de representantes de:
 - a. Departamento de Obras Transportes e Urbanismo;
 - b. (b)Departamento de Desenvolvimento Municipal
 - c. *Assessoria Jurídica* do Município;
 - d. Ministério Público e Defensoria Pública;
 - e. SANEPAR;
 - f. população organizada, através de associações de moradores;
 - g. Conselho de Desenvolvimento Municipal.

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

Art. 130. As ações da Política Municipal de Regularização Fundiária envolvem:

- I. levantamento da área a ser regularizada, identificando-se as condições ambientais, os riscos à segurança e a capacidade de infraestrutura existente;
- II. identificação das unidades ocupadas e seus ocupantes, contendo todas as informações necessárias ao projeto de regularização, incluindo, coordenadas georreferenciadas, de acordo com a Lei Federal nº 10.257/01;
- III. apresentação de projeto de consolidação e regularização urbanístico- ambiental.

Parágrafo único. Deve compor o Projeto:

- I. desenhos indicando:
 - a. as áreas passíveis de consolidação;



MUNICÍPIO DE NOVA LARANJEIRAS

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ: 95.587.648/0001-12

Rua Rio Grande do Sul, nº 2122, Centro - CEP: 85350-000

Fone: (42) 3637-1148

- b. a criação de vias de circulação ou a ampliação das existentes, bem como a integração com o sistema viário adjacente existente ou projetado;
 - c. a reserva de áreas destinadas a uso público, quando possível;
 - d. as parcelas a serem regularizadas ou remanejadas.
- II. memorial descritivo com a indicação de todos os elementos considerados relevantes para a implantação do projeto, incluindo, no mínimo:
- a. a identificação do imóvel objeto de regularização, com as medidas perimetrais, área total e coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites;
 - b. a descrição das Unidades a serem regularizadas, identificadas por seu número e quadra, e das áreas referidas nas alíneas a à c, do inciso I, com indicação de sua área, medidas perimetrais, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e seus confrontantes.
- III. informações sobre:
- c. a solução para a realocação da população, se necessária;
 - d. as medidas para garantir a sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada;
 - e. as medidas ambientais mitigadoras e compensatórias necessárias;
 - f. as ações para melhoria da qualidade ambiental da bacia hidrográfica em que a área está inserida, em especial em relação aos corpos hídricos utilizados para captação destinada ao abastecimento humano;
 - g. a densidade de ocupação admissível e a necessidade de adequação da infraestrutura básica;
 - h. processos e mecanismos de gestão de regularização fundiária, incluindo, obrigatoriamente, a participação da comunidade envolvida;
 - i. mecanismos de fiscalização e controle das construções nas ocupações consolidadas;
 - j. acessibilidade aos espaços públicos e coletivos e aos equipamentos comunitários;
 - k. as condições para garantir a segurança da população em relação a inundações e erosão;
 - l. as obras e os serviços a serem realizados, bem como o prazo recomendado para a sua execução.



MUNICÍPIO DE NOVA LARANJEIRAS

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ: 95.587.648/0001-12

Rua Rio Grande do Sul, nº 2122, Centro - CEP: 85350-000

Fone: (42) 3637-1148

Art. 131. A iniciativa da regularização fundiária é facultada a qualquer pessoa física ou jurídica, para agir individual ou coletivamente, inclusive:

- I. ao próprio beneficiário, tendo em vista a garantia de seus direitos nos foros competentes;
- II. às cooperativas habitacionais, associações de moradores ou outras associações civis.

Art. 132. Fica assegurada ampla participação comunitária em todas as etapas da regularização fundiária, como condição indispensável para sua validade, legitimidade e sustentabilidade social.

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

Art. 133. No caso de regularização fundiária de interesse social realizada nos termos desta Lei, cabe ao Município ou, quando for o caso, a seus concessionários, a implantação:

- I. do sistema viário;
- II. da infraestrutura básica;
- III. da infraestrutura complementar necessária;
- IV. dos equipamentos comunitários necessários.

Art. 134. Todos os projetos de consolidação e regularização urbanístico- ambiental devem ser submetidos a licenciamento ambiental, sujeitos aos procedimentos estabelecidos pela autoridade licenciadora.

Art. 135. A autoridade licenciadora pode estabelecer procedimentos simplificados para análise do projeto de consolidação e regularização urbanístico-ambiental, em razão das especificidades da regularização fundiária de interesse social.

Art. 136. A regularização fundiária pressupõe, entre outras ações, a regularização jurídica da situação dominial das áreas ocupadas irregularmente que pode ser precedente, concomitante ou superveniente a implantação de projeto de consolidação e regularização urbanístico-ambiental, particularmente quando promovida em reconhecimento a direitos reais legalmente constituídos.



MUNICÍPIO DE NOVA LARANJEIRAS

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ: 95.587.648/0001-12

Rua Rio Grande do Sul, nº 2122, Centro - CEP: 85350-000

Fone: (42) 3637-1148

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

Art. 137. A regularização pode ser realizada por meio de retificação coletiva do registro, nos locais já urbanizados e sem necessidade de qualquer implemento na infraestrutura, desde que a irregularidade limite-se a falta de abertura de matrículas, imprecisão do registro, omissão de dados ou diferenças de medidas na implantação do parcelamento.

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

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

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

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

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

Seção II

Dos Núcleos de Urbanização Específica

Art. 138. Fará parte da Política Municipal de Regularização Fundiária, a implantação de Núcleos de Urbanização Específica para atender às ocupações esparsas nas áreas rurais do



MUNICÍPIO DE NOVA LARANJEIRAS

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ: 95.587.648/0001-12

Rua Rio Grande do Sul, nº 2122, Centro - CEP: 85350-000

Fone: (42) 3637-1148

Município, constituídos por famílias de baixa renda, com objetivo de promover o desenvolvimento e a integração à agricultura familiar, com apoio da EMATER.

Art. 139. A fim de resguardar a identidade cultural das famílias e os aspectos de um programa voltado especialmente à agricultura familiar, os Núcleos de Urbanização Específica deverão manter as características rurais nessas áreas.

Art. 140. Por tratar-se de regularização de interesse social, os imóveis decorrentes da implantação deste núcleo ficam sujeitos a critérios especiais de cobrança de IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano a serem definidos em lei complementar.

Art. 141. Para viabilizar a aplicação deste programa, cabe ao Município, através de convênio com o INCRA e EMATER efetuar o levantamento cadastral dessas famílias, para se conhecer os seguintes dados básicos:

- I. A localização, natureza e densidade habitacional;
 - II. Situação de cidadania do grupo familiar, tais como Registro de Nascimento, Documento de Identidade, CPF, Título de Eleitor, CTPS;
 - III. Delimitação de lote mínimo para cada família;
 - IV. Documento de posse da propriedade (se existente);
 - V. Georreferenciamento da área a ser regularizada;
 - VI. Tempo de residência no local;
 - VII. Atividade do grupo familiar;
 - VIII. Cadastro Especial de Produtor Rural;
 - IX. Aposentadoria como trabalhador rural;
 - X. Sistema de abastecimento de água e esgoto;
 - XI. Fornecimento de energia elétrica;
 - XII. Possibilidades de contratação do PRONAF.
- XIII. De posse dos dados básicos o Município, reunido com o Conselho de Desenvolvimento Urbano Municipal haverá à definição das diretrizes e ações para a regularização fundiária dos núcleos.

Art. 142. Na regularização desses núcleos será observado:

- I. O uso do solo em sintonia com os preceitos do código florestal, tais como:



MUNICÍPIO DE NOVA LARANJEIRAS

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ: 95.587.648/0001-12

Rua Rio Grande do Sul, nº 2122, Centro - CEP: 85350-000

Fone: (42) 3637-1148

- a. Preservação de remanescentes de vegetação nativa;
- b. Manutenção da faixa de preservação permanente de, no mínimo, 50,00 m (cinquenta metros) de largura para as nascentes e 30,00 m (trinta metros) para os cursos d'água e lagos;
- c. Implantação e preservação de mata ciliar;
- d. Preservação das várzeas e planícies de inundação dos cursos d'água, onde não poderá ocorrer nenhum tipo de impermeabilização do solo.

Art. 143. As áreas a serem regularizadas deverão ser aprovadas de acordo com as diretrizes urbanísticas, na forma de loteamentos destinados a habitações unifamiliares horizontais, ou implantação de empreendimentos para atividades turísticas, recreativas e culturais com, no máximo 2 (dois) pavimentos (térreo e superior), atividade comercial e serviços para suporte das áreas residenciais.

CAPÍTULO III

DAS DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES E TRANSITÓRIAS

Art. 144. Nos termos do art. 129, § 1º, inciso V e § 2º, deverá ser constituída a Comissão ali referida, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da aprovação da presente lei, para que seja iniciada a Política Municipal de Regularização Fundiária, no Município de Nova Laranjeiras.

Art. 145. O registro de imóveis realizado no âmbito da regularização fundiária de interesse social em áreas urbanas rege-se pelo disposto na Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, bem como pelas demais normas federais pertinentes.

TÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E INFRAÇÕES

CAPÍTULO I

DAS INFRAÇÕES ADMINISTRATIVAS CONTRA A ORDEM URBANÍSTICA

Art. 146. Os infratores da presente lei estarão sujeitos às penalidades impostas por infrações administrativas contra a Ordem Urbanística, sem prejuízo da aplicação de outras



MUNICÍPIO DE NOVA LARANJEIRAS

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ: 95.587.648/0001-12

Rua Rio Grande do Sul, nº 2122, Centro - CEP: 85350-000

Fone: (42) 3637-1148

sanções cabíveis, em especial as previstas na Lei nº 6766/ 79 e suas alterações, bem como da obrigação de reparar os danos causados à ordem urbanística e a terceiros.

Art. 147. Dar início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes da licença urbanística; PENA - Multa de 6.000 (seis mil) a 8.000 (oito mil) Unidades Fiscais do Município (UFM) e embargo do empreendimento.

Art. 148. Expedir:

- I. licença urbanística sem a observância das disposições desta Lei;
 - II. título de legitimação de posse a quem saiba não preencher os requisitos exigidos em lei;
- PENA - Multa de 2.000 (duas mil) Unidades Fiscais do Município (UFM).

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

Art. 149. Sem prejuízo da punição de outros agentes públicos envolvidos e da aplicação de outras sanções cabíveis, o agente público incorre em improbidade administrativa, nos termos da Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, quando estimular, permitir ou omitir-se em relação a:

- I. parcelamentos do solo para fins urbanos efetivados em desacordo com esta Lei;
- II. ocupações informais ou irregulares do solo urbano.

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

Art. 150. As infrações previstas neste Capítulo aplicam-se também aos condomínios urbanísticos implantados na forma do art. 8º da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Art. 151. A regularização fundiária efetivada nos termos desta Lei, posterior ao parcelamento, ou a celebração de termo de ajustamento de conduta, não extingue a punibilidade.



MUNICÍPIO DE NOVA LARANJEIRAS

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ: 95.587.648/0001-12

Rua Rio Grande do Sul, nº 2122, Centro - CEP: 85350-000

Fone: (42) 3637-1148

CAPÍTULO II DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 152. O empreendedor deve manter conta corrente única e específica em sua contabilidade relativa a cada empreendimento regido por esta Lei, para a movimentação dos recursos recebidos dos adquirentes de lotes ou unidades autônomas.

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

Art. 153. Ocorrendo a execução de parcelamento licenciado, mas não registrado, a localização, dimensão e finalidade das áreas destinadas a uso público não podem ser alteradas, sob pena de aplicação das sanções administrativas, cíveis e penais cabíveis.

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

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

Art. 154. Os condomínios civis em que os moradores sejam proprietários de frações ideais do terreno, mas exerçam posses localizadas, podem, por decisão de 2/3 (dois terços) dos proprietários das frações, transformá-las em condomínios urbanísticos, dispensando-se a aprovação de projeto, se já possuírem um aprovado anteriormente pela autoridade licenciadora, observando-se o que segue:

- I. elaboração de projeto específico;
- II. observar o contido no artigo 5º;
- III. observar os requisitos para o parcelamento, contidos no art. 9º e seguintes, da presente lei; ressalvada a possibilidade de redução, a critério da autoridade licenciadora, do percentual de áreas destinadas a uso público, definido no art. 9º desta Lei.



MUNICÍPIO DE NOVA LARANJEIRAS

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ: 95.587.648/0001-12

Rua Rio Grande do Sul, nº 2122, Centro - CEP: 85350-000

Fone: (42) 3637-1148

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

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

Art. 155. Nas ações de usucapião de imóveis regularizados nos termos desta Lei, assim como na ação visando a obtenção da concessão de uso especial sobre eles, o autor pode optar pelo procedimento previsto no art. 226, § 2º, da Lei nº 6015, de 31 de dezembro de 1973.

Art. 156. Nas desapropriações, não são considerados como parcelados ou parceláveis, para fins de indenização, os lotes ou unidades autônomas ainda não vendidos ou compromissados, objeto de parcelamento não registrado.

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

Art. 157. O Município pode desapropriar áreas urbanas de interesse social, para promoção de parcelamentos, inseridos em planos de urbanização, de renovação urbana ou de operações urbanas consorciadas.

Art. 158. O empreendedor, ainda que já tenha vendido todos os lotes ou unidades autônomas, ou os vizinhos, são partes legítimas para promover ação judicial destinada a impedir construção e uso em desacordo com restrições legais ou contratuais, ou para promover a demolição da construção desconforme.

Art. 159. Se o empreendedor integrar grupo econômico ou financeiro, qualquer pessoa física ou jurídica desse grupo, beneficiária de qualquer forma do parcelamento irregular, é solidariamente responsável pelos prejuízos por ele causados aos adquirentes de lotes ou unidades autônomas e ao Poder Público.



MUNICÍPIO DE NOVA LARANJEIRAS

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ: 95.587.648/0001-12

Rua Rio Grande do Sul, nº 2122, Centro - CEP: 85350-000

Fone: (42) 3637-1148

§ 1º Também são solidariamente responsáveis os copossuidores e coproprietários do imóvel objeto do parcelamento, ainda que não tenham anuído com sua implantação.

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

Art. 160. O foro competente para os procedimentos judiciais previstos nesta Lei é sempre o da comarca da situação do lote ou da unidade autônoma, observado o disposto no art. 107 do Código de Processo Civil.

Art. 161. Considera-se nulo o fechamento de perímetro de loteamentos implantados até a entrada em vigor desta Lei.

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

Art. 162. Após a entrada em vigor desta Lei, a implantação de parcelamentos do solo para fins urbanos em área fechada e com vedação de acesso somente é admitida na forma de condomínio urbanístico.

Art. 163. Os loteamentos aprovados antes da vigência da presente Lei e ainda não totalmente executados terão um prazo de 06 (seis) meses para iniciar a implantação do projeto aprovado, e após este prazo estarão sujeitos às exigências das mesmas.

Art. 164. Nenhum serviço ou obra pública será prestado ou executado em terreno arruado ou loteado sem prévia licença da Prefeitura Municipal.

Art. 165. 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.



MUNICÍPIO DE NOVA LARANJEIRAS

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ: 95.587.648/0001-12

Rua Rio Grande do Sul, nº 2122, Centro - CEP: 85350-000

Fone: (42) 3637-1148

Art. 166. Esta lei complementa as normas da legislação referente ao Plano Diretor Municipal de Nova Laranjeiras.

Art. 167. Os casos omissos serão analisados e deliberados pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal.

Art. 168. Ficam revogadas todas as leis e decretos de alteração da referida lei especialmente a Lei Complementar Municipal nº 800/2011 e as demais disposições em contrário.

Art. 169. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Nova Laranjeiras/PR.


FABIO ROBERTO DOS SANTOS
Prefeito Municipal



MUNICÍPIO DE NOVA LARANJEIRAS

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ: 95.587.648/0001-12

Rua Rio Grande do Sul, nº 2122, Centro - CEP: 85350-000

Fone: (42) 3637-1148

ANEXOS



MUNICÍPIO DE NOVA LARANJEIRAS

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ: 95.587.648/0001-12

Rua Rio Grande do Sul, nº 2122, Centro - CEP: 85350-000

Fone: (42) 3637-1148

ANEXO I – Termo de Compromisso

TERMO DE COMPROMISSO

TERMO DE COMPROMISSO DE EXECUÇÃO DE OBRAS DE INFRAESTRUTURA EM LOTEAMENTO, QUE PERANTE O MUNICÍPIO DE NOVA LARANJEIRAS/PR SE OBRIGA (NOME DO PROPRIETÁRIO/RESPONSÁVEL)

De um lado, o Município de Nova Laranjeiras - PR, neste termo simplesmente nomeado Município, representado por seu Prefeito(a) Municipal,, e o Secretário(a) Municipal Responsável,, e por outro lado,, doravante designado Loteador, proprietário e/ou responsável pelo Loteamento, constante no Processo nº/..... Este Termo de Compromisso tem seu fundamento legal no Artigo XX da Lei Municipal nº/....., referente ao Parcelamento do Solo.

CLAÚSULA PRIMEIRA – O presente Termo de Compromisso tem como finalidade formalizar as exigências legais a respeito da responsabilidade que tem o loteador de executar, sem quaisquer ônus para o Município de Nova Laranjeiras – PR, das obras de infraestrutura em loteamento por ela aprovado.

CLAÚSULA SEGUNDA – O objeto deste Termo de Compromisso é a execução das Obras de Infraestrutura do loteamento (nome do loteamento), requerido pelo Processo nº/.....

CLAÚSULA TERCEIRA – São de obrigação do loteador:

- a) Executar, prazo máximo de 2 (dois) anos e seguindo o cronograma previamente aprovado, os serviços de:
 - I. Abertura das vias de circulação e das áreas de recreação;
 - II. Colocação dos marcos de alinhamento, de nivelamento e dos lotes, que serão de concreto e localizados nos ângulos e curvas das vias projetadas e nas divisas dos lotes;
 - III. Colocação de guias e sarjetas;



MUNICÍPIO DE NOVA LARANJEIRAS

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ: 95.587.648/0001-12

Rua Rio Grande do Sul, nº 2122, Centro - CEP: 85350-000

Fone: (42) 3637-1148

CLÁUSULA QUARTA – Este Termo de Referência entra em vigor na data de sua assinatura, adquirindo eficácia e validade na data de expedição do Alvará de Licença pelo órgão competente do Município de Nova Laranjeiras – PR e terá seu encerramento após verificação o cumprimento de todas as obrigações dele decorrentes e a emissão do Termo de Vistoria e Recebimento de Obras.

CLÁUSULA QUINTA – O Alvará de Licença para comercialização dos lotes somente será expedido mediante atendimento de uma das seguintes condições:

- I. Mediante hipoteca de lotes ou unidades autônomas no próprio empreendimento;
- II. Hipoteca de outros imóveis;
- III. Fiança bancária ou pessoal;
- IV. Depósito ou caução de títulos da dívida pública;
- V. Seguro garantia correspondendo integralmente ao valor orçado das obras.
- VI. Após atendido uma das condições estabelecidas nos incisos I a V desta cláusula, desde que executadas todas as obras referentes ao sistema de abastecimento de água, esgotamento sanitária e rede elétrica e de iluminação pública do loteamento.

CLÁUSULA SEXTA – O valor de garantia oferecida referido na cláusula anterior equivale a quantia de R\$(valor correspondente a garantia, sendo ao menos 15% do valor estimado das obras anteriormente citadas), ficando o loteador obrigado a complementar, a qualquer tempo, caso seja declarada insuficiente.

(Em caso de garantir com lotes do empreendimento em questão ou outros lotes)

Os lotes (identificação dos lotes), situados a (localização), tendo uso destinado para fim (habitacional, institucional ou de lazer) são utilizados como garantia de execução das obras exigidas descritas na cláusula terceira.

(Em caso de garantia através de caução ou fiança bancária)

A importância mencionada anteriormente é parte integrante do patrimônio devidamente declarado a Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil pertencente a



MUNICÍPIO DE NOVA LARANJEIRAS

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ: 95.587.648/0001-12

Rua Rio Grande do Sul, nº 2122, Centro - CEP: 85350-000

Fone: (42) 3637-1148

(nome do proprietário do patrimônio), inscrito sob o CPF/CNPJ,
onde é estabelecido o vínculo de (cargo na empresa)
com a empresa loteadora.

(Em caso de créditos hipotecários habitacionais)

Acordado perante o contrato nº (nº do contrato) fica estabelecido através de
seguro garantia celebrado pela instituição financeira (nome da
empresa), inscrita sob o CNPJ (nº do CNPJ), a caução a fim de se
cumprir as obras exigidas.

Os objetos de garantia descritos no parágrafo anterior serão liberados proporcionalmente
ao valor de cada obra integralmente executada, sendo asseverado através de Termo de
Vistoria e Recebimento Parcial de Obras.

CLAÚSULA SÉTIMA – São causas de revogação do presente Termo de Compromisso
a não obediência a qualquer de suas cláusulas, importando, em consequência, na cassação
do Alvará de Licença para a execução das obras constantes em seu projeto.

Por estarem de acordo, assinam este Termo de Compromisso os representantes das partes
e duas testemunhas abaixo nomeadas:

Nova Laranjeiras – PR, de de



MUNICÍPIO DE NOVA LARANJEIRAS
ESTADO DO PARANÁ

CNPJ: 95.587.648/0001-12
Rua Rio Grande do Sul, nº 2122, Centro - CEP: 85350-000
Fone: (42) 3637-1148

.....
(NOME DO PREFEITO)
PREFEITO(A) MUNICIPAL
CPF

.....
(NOME DO LOTEADOR)
LOTEADOR
CPF/CNPJ

.....
TESTEMUNHA 1

.....
TESTEMUNHA 2



MUNICÍPIO DE NOVA LARANJEIRAS

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ: 95.587.648/0001-12

Rua Rio Grande do Sul, nº 2122, Centro - CEP: 85350-000

Fone: (42) 3637-1148

ANEXO II – Termo de Vistoria e Recebimento de Obras (TVRO)

TERMO DE VISTORIA E RECEBIMENTO DE OBRAS – TVRO APROVAÇÃO FINAL

(Nome do Prefeito), Prefeito do Município de Nova Laranjeiras, e, (Nome do Secretário de Planejamento, Obras e Serviços Públicos), Secretário de Planejamento, Obras e Serviços Públicos da Prefeitura de Nova Laranjeiras, Estado do Paraná, no uso de suas atribuições legais, certificam, para fins de direito, que a empresa (Nome da empresa Loteadora), inscrita no CNPJ sob o nº XX.XXX.XXX/XXXX-XX, proprietária do empreendimento denominado “(Nome do Loteamento)”, objeto da matrícula nº XXX.XXX, autorizada a executar o empreendimento através do Alvará de Licença nº XXX, executou de acordo com as especificações técnicas e com as exigências legais aplicáveis à espécie, as seguintes obras:

- I. a abertura das vias de comunicação e das áreas de recreação;
- II. a colocação dos marcos de alinhamento, de nivelamento e dos lotes, que serão de concreto e localizados nos ângulos e curvas das vias projetadas e nas divisas dos lotes;
- III. a colocação de guias e sarjetas;
- IV. a rede de escoamento de águas pluviais;
- V. a rede de coleta de esgoto, tratamento e disposição final das águas servidas e a ligação do coletor tronco da rede interna do loteamento até o emissário, quando for o caso;
- VI. a rede de abastecimento de água, inclusive da fonte de abastecimento quando for o caso, e as ligações da rede interna do loteamento com a adutora existente; sendo que antes da instalação dos hidrantes, deverão ser observados os procedimentos junto ao corpo de bombeiros;
- VII. pavimentação das vias públicas;
- VIII. arborização das áreas verdes, praças e vias de comunicação;
- IX. nivelamento e calçamento dos passeios das áreas públicas;
- X. rede elétrica e de iluminação pública;
- XI. proteção do solo superficial;
- XII. obras de terraplanagem, de drenagem e muros de arrimo;
- XIII. placas indicativas de nome de vias.



MUNICÍPIO DE NOVA LARANJEIRAS

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ: 95.587.648/0001-12

Rua Rio Grande do Sul, nº 2122, Centro - CEP: 85350-000

Fone: (42) 3637-1148

Certificam ainda que foi integralmente cumprido o disposto na Lei de Parcelamento do Solo nº XX/2023. O referido é verdade e damos fé.

Prefeitura Municipal de Nova Laranjeiras, aos de de 2023.

.....
NOME DO PREFEITO
PREFEITO(A) MUNICIPAL
CPF

.....
NOME DO SECRETÁRIO
**SECRETÁRIO DE
PLANEJAMENTO, OBRAS E
SERVIÇOS PÚBLICOS**
CPF

.....
TESTEMUNHA 1

.....
TESTEMUNHA 2



MUNICÍPIO DE NOVA LARANJEIRAS

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ: 95.587.648/0001-12

Rua Rio Grande do Sul, nº 2122, Centro - CEP: 85350-000

Fone: (42) 3637-1148

Certificam ainda que foi integralmente cumprido o disposto na Lei de Parcelamento do Solo nº **XX/2023**. O referido é verdade e damos fé.

Prefeitura Municipal de Nova Laranjeiras, aos de de 2023.

.....
NOME DO PREFEITO
PREFEITO(A) MUNICIPAL
CPF

.....
NOME DO SECRETÁRIO
**SECRETÁRIO DE
PLANEJAMENTO, OBRAS E
SERVIÇOS PÚBLICOS**
CPF

.....
TESTEMUNHA 1

.....
TESTEMUNHA 2