



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDIRÁ

## Estado do Paraná

Rua Mauro Cardoso de Oliveira, 190 - FONE: (43) 3538 8100  
CNPJ - 76.235.761/0001-94

(PROJETO DE LEI Nº. 102/2021)

### **LEI Nº. 3.501 DE 07 DE DEZEMBRO DE 2021**

SÚMULA: Dispõe sobre o PARCELAMENTO DO SOLO para fins urbanos no Município de Andirá, revoga as Leis nº 1.903, de 23 de dezembro de 2008, nº 3.229, de 1º de outubro de 2019 e nº 3.346, de 09 de setembro de 2020 e dá outras providências.

*A Câmara Municipal de Andirá aprovou e eu, IONE ELISABETH ALVES ABIB, Prefeita Municipal, sanciono a seguinte lei:*

#### CAPÍTULO I

#### DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E DEFINIÇÕES

**Art. 1º** Essa Lei, complementar à Lei do Plano Diretor Municipal, disciplina o parcelamento e o remembramento do solo para fins urbanos no Município de Andirá, observadas as normas municipais específicas e normas federais e estaduais relativas à matéria, especialmente a Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, alterada pela Lei Federal 9.785, de 29 de janeiro de 1999, e suas alterações posteriores, e a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade).

**§1º** Considera-se parcelamento do solo para fins urbanos toda subdivisão de gleba ou lote em dois ou mais lotes destinados à edificação, sendo realizado através de loteamento, desmembramento ou desdobro.

**§2º** Considera-se remembramento a unificação de lotes urbanos com aproveitamento do sistema viário existente.

**Art. 2º** Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos quando o imóvel a ser parcelado localizar-se nas áreas urbanas do Município, conforme estabelecido pela Lei dos Perímetros Urbanos.

**Art. 3º** O disposto na presente Lei aplica-se não só aos loteamentos, desmembramentos, desdobros e remembramentos realizados para a venda ou melhor aproveitamento de imóveis, como também os efetivados em inventários, por decisão amigável ou judicial, para a extinção de comunhão de bens ou a qualquer outro título.

**Art. 4º** As dimensões mínimas e máximas dos lotes, o uso e a ocupação dos mesmos serão regulados pela Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, cujas normas deverão ser observadas em todo parcelamento e remembramento do solo.

**Art. 5º** Não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos em:



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDIRÁ

## Estado do Paraná

Rua Mauro Cardoso de Oliveira, 190 - FONE: (43) 3538 8100  
CNPJ - 76.235.761/0001-94

- I- terrenos alagadiços, pantanosos ou sujeitos a inundações, antes de tomadas as medidas saneadoras e assegurando o escoamento das águas;
- I- terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo a saúde pública ou onde haja degradação da qualidade ambiental, sem que tenham sido previamente corrigidos;
- II- terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;
- III- terrenos onde as condições geológicas não são aconselháveis à edificação, podendo o órgão competente do Poder Executivo Municipal exigir laudo técnico e sondagem sempre que julgar necessário;
- IV- áreas localizadas em Áreas de Preservação Permanente de cursos e corpos d'água e nascentes, seja qual for a sua situação de relevo, conforme estabelecido na Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012 (Novo Código Florestal) e suas alterações posteriores;
- V- Zonas de Proteção Ambiental – ZPA, definidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano;
- VI- terrenos situados áreas de preservação ecológica;
- VII- terrenos onde não seja possível realizar coleta e tratamento de esgoto sanitário, seja mediante rede coletora ou fossa séptica, conforme determinação do órgão responsável;
- VIII- faixa de 15,00m (quinze metros) para cada lado das faixas de domínio ou segurança de redes de alta tensão, rodovias, ferrovia e dutos, salvo maiores exigências dos órgãos municipais, estaduais e federais competentes;
- IX- faixas de prolongamento de vias definidas na Lei do Sistema Viário;
- X- áreas onde a poluição impeça condições sanitárias adequadas à vida humana;
- XI- Vilas Rurais.

**Art. 6º** Para fins dessa lei, são adotadas as seguintes definições:

- I- ABNT: Associação Brasileira de Normas Técnicas;
- II- ÁREA PÚBLICA: área de terras a ser doada, no ato do parcelamento do solo, ao Município para fins de arruamento, instalação de equipamentos urbanos, preservação permanente, áreas non aedificandi e equipamentos comunitários;
- III- ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE: espaço territorial especialmente protegido, coberto ou não por vegetação, a ser doado ao Poder Executivo Municipal, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas, sendo essa área não parcelável e não edificável, conforme estabelecido na Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012 (Novo Código Florestal) e suas alterações posteriores;



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDIRÁ**

### **Estado do Paraná**

Rua Mauro Cardoso de Oliveira, 190 - FONE: (43) 3538 8100  
CNPJ - 76.235.761/0001-94

- IV- **ÁREA "NON AEDIFICANDI"**: área de terra a ser doada ao Município, onde é vedada a edificação de qualquer natureza, exceto as obras especiais com autorização dos órgãos públicos competentes;
- V- **ÁREA URBANA**: área de terra contida dentro dos perímetros urbanos, conforme estabelecido na Lei dos Perímetros Urbanos, complementar ao Plano Diretor Municipal.
- VI- **ARRUAMENTO**: abertura de qualquer via ou logradouro destinado a utilização pública para circulação de pedestres ou tráfego de veículos;
- VII- **CALÇADA**: parte da via, normalmente segregada e em nível diferente, destinada à circulação de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização e vegetação;
- VIII- **CAU**: Conselho de Arquitetura e Urbanismo;
- IX- **CONDOMÍNIO DE LOTE**: modelo de parcelamento do solo formado por um lote ou edificação que apresenta partes exclusivas e partes de uso comum dos condôminos, onde a fração ideal de cada condômino é proporcional à área de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados seu ato de instituição;
- X- **CONDOMÍNIO HORIZONTAL**: modelo de parcelamento do solo formado pela divisão de gleba ou lote em frações ideais, correspondentes a unidades autônomas destinadas à edificação para fins residenciais em edificações unifamiliares e, como parte inseparável, às áreas comuns destinadas a vias de acesso e recreação, em área fechada por muros com acesso único controlado e que não implique na abertura de logradouros públicos nem na modificação ou ampliação dos já existentes, com a permissão somente de abertura de vias internas de domínio privado;
- XI- **CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES**: modelo de parcelamento do solo formado por um conjunto de unidades residenciais autônomas num mesmo lote ou cômodos autônomos situados numa mesma edificação, desde que adequado à Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, com matrícula discriminando as partes do lote ocupadas pelas partes de utilização exclusiva de cada unidade autônoma e partes que constituem passagem para as vias públicas ou para unidades entre si;
- XII- **CREA-PR**: Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná;
- XIII- **DESDOBRO**: parcelamento do solo urbano efetuado pela subdivisão de um lote em mais lotes destinados à edificação, com o aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias ou logradouros públicos nem no prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes;
- XIV- **DESMEMBRAMENTO**: parcelamento do solo urbano efetuado pela subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com o aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias ou logradouros públicos nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDIRÁ

## Estado do Paraná

Rua Mauro Cardoso de Oliveira, 190 - FONE: (43) 3538 8100  
CNPJ - 76.235.761/0001-94

- XV- EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS: equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, esportes, recreação, administração, abastecimento, segurança e assistência social;
- XVI- EQUIPAMENTOS URBANOS: equipamentos públicos de infraestrutura, tais como abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto sanitários, fornecimento domiciliar e público de energia elétrica, coleta e destinação de águas pluviais, arborização urbana e pavimentação urbana, iluminação pública e similares;
- XVII- GLEBA: área de terra que não foi ainda objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;
- XVIII- LOGRADOURO PÚBLICO: espaço de propriedade pública e de uso comum e/ou especial do povo destinado a via de circulação e/ou espaço livre;
- XIX- LOTE: área de terra resultante de parcelamento do solo para fins urbanos;
- XX- LOTEAMENTO: parcelamento do solo urbano efetuado pela subdivisão de gleba em lotes destinados a atividades urbanas, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;
- XXI- LOTEAMENTO FECHADO: parcelamento do solo efetuado pela subdivisão de gleba em lotes destinados edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, com fechamento de seu perímetro e controle de acesso de não moradores;
- XXII- Passeio: parte da calçada destinada à livre circulação de pedestres;
- XXIII- PERÍMETRO URBANO: linha de contorno que define a área urbana;
- XXIV- PLANO DE LOTEAMENTO: conjunto de documentos e projetos que indicam a forma pela qual será realizado o parcelamento do solo por loteamento;
- XXV- PMCMV: Programa Minha Casa, Minha Vida;
- XXVI- QUADRA: área de terra, subdividida em lotes, resultante do traçado do arruamento;
- XXVII- REFERÊNCIA DE NÍVEL: cota de altitude tomada como oficial pelo Município;
- XXVIII- RESIDÊNCIAS EM SÉRIE: aquelas paralelas ao alinhamento predial, geminadas ou não, situadas ao longo de logradouros públicos e com acesso para estes, não exigindo a abertura de vias internas.

## CAPÍTULO II

### DO PARCELAMENTO DO SOLO POR LOTEAMENTO



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDIRÁ

## Estado do Paraná

Rua Mauro Cardoso de Oliveira, 190 - FONE: (43) 3538 8100  
CNPJ - 76.235.761/0001-94

### SEÇÃO I

#### DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

- Art. 7º** O Loteamento deverá atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:
- I- serão doadas ao Município, a título de Áreas Públicas, no mínimo:
    - a) áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, nunca inferior a 7% (sete por cento) do total da gleba parcelada;
    - b) área verde nunca inferior a 5% (cinco por cento) da gleba parcelada;
    - c) Área de Preservação Permanente, quando houver;
    - d) Área de Arruamento;
    - e) Área *Non Aedificandi*, quando houver.
  - II- as Áreas Públicas não serão inferiores a 35% (trinta e cinco por cento) da área total a ser parcelada, devendo estar preferencialmente agrupadas e, em casos específicos, serão fixadas pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal;
  - III- salvo disposição decorrente de estudos específicos, será obrigatória a execução de uma via marginal ao longo das margens das nascentes e águas correntes e dormentes, conforme estabelecido na Lei do Sistema Viário;
  - IV- salvo disposição decorrente de estudos específicos, será obrigatória a execução de uma via marginal ao longo das faixas de segurança das linhas de transmissão de energia e faixas de domínio das rodovias e ferrovia, conforme estabelecido na Lei do Sistema Viário;
  - V- o sistema viário deverá atender as determinações da Lei do Sistema Viário, devendo articular-se com as vias adjacentes, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local;
  - VI- os cursos d'água não poderão ser modificados ou canalizados sem o consentimento dos órgãos competentes de planejamento e de meio ambiente do Poder Executivo Municipal;
  - VII- os loteamentos deverão ser dotados, pelo loteador, no mínimo, de:
    - a) demarcação das quadras, lotes, vias de circulação e demais áreas, através de marcos que deverão ser mantidos pelo loteador em perfeitas condições até 2 (dois) anos após a aprovação do loteamento;
    - b) guias e sarjetas;
    - c) demarcação do espaço destinado às calçadas em novos parcelamentos, conforme padrão estabelecido na Lei do Sistema Viário;
    - d) rede de drenagem de águas pluviais, superficial e profunda, incluindo bocas de lobo e poços de visita, e suas conexões com o sistema existente, de acordo com as normas técnicas vigentes da ABNT ou do órgão competente do Poder Executivo Municipal;
    - e) obras complementares necessárias à contenção da erosão;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDIRÁ

## Estado do Paraná

Rua Mauro Cardoso de Oliveira, 190 - FONE: (43) 3538 8100  
CNPJ - 76.235.761/0001-94

- f) pavimentação viária em Concreto Betuminoso Usinado a Quente (CBUQ) executada com material e espessura adequada para garantir vida útil, exceto na Orla da Represa Canoas I, II e Rio das Cinzas que serão em cascalho.
  - g) rede de abastecimento de água potável, compreendendo troncos e ramificações para atendimento aos lotes e áreas destinadas a equipamentos comunitários, de acordo com as normas e diretrizes do órgão competente responsável;
  - h) rede de fornecimento de energia elétrica, de acordo com as normas da respectiva concessionária;
  - i) iluminação pública do tipo LED, com corpo em alumínio injetado em alta pressão, adequada ao planejamento da concessionária para a área;
  - j) arborização urbana, inclusive nas áreas de lazer e canteiros, respeitando as espécies e tipos de arborização estabelecidas no Plano Municipal de Arborização Urbana, contendo, no mínimo, uma árvore por lote ou uma árvore a cada 12,00m (doze metros);
  - k) rede coletora de esgotos domiciliares, compreendendo troncos principais e ramificações para atendimento dos lotes e áreas destinadas a equipamentos comunitários, de acordo com as normas e diretrizes do órgão competente responsável;
- VIII- o comprimento da quadra não poderá ser superior a 180,00m (cento e oitenta metros);
- IX- as áreas de terras localizadas sob linha de transmissão de energia elétrica de alta voltagem serão computadas como Área de Arruamento.
- §1º Para as Vias Locais, conforme classificação da Lei do Sistema Viário, demais tipos de pavimentação poderão ser submetidos à aprovação pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, como:
- I- pavimentação em cimento de Portland, considerando:
    - a) capa de concreto a base de cimento de Portland com espessura mínima de 15cm (quinze centímetros) e resistência mínima de 35MPa (trinta e cinco megapascal);
    - b) aplicação de malha de aço em locais com solicitação de reforço à tração;
    - c) subleito com compactação em 100 do PN.
  - II- pavimentação em blocos intertravados de concreto, considerando:
    - a) blocos intertravados de concreto com resistência mínima de 35MPa (trinta e cinco megapascal);
    - b) base e sub-base dimensionadas para garantir vida útil mínima de 8 (oito) anos;
    - c) subleito com compactação em 100 do PN.
- §2º Para as Vias Coletoras e Vias Arteriais, conforme classificação da Lei do Sistema Viário, deve haver consulta prévia ao órgão competente do Poder Executivo Municipal para demais solicitações técnicas para a pavimentação viária, de acordo com a característica e dimensionamento do tráfego na via, respeitadas as especificações técnicas pertinentes.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDIRÁ

## Estado do Paraná

Rua Mauro Cardoso de Oliveira, 190 - FONE: (43) 3538 8100  
CNPJ - 76.235.761/0001-94

§3º As vias sem saída deverão ter comprimento máximo de 100m (cem metros), devendo obrigatoriamente conter, em seu final, bolsão de retorno cuja forma e dimensões permitam a inscrição de um círculo com diâmetro mínimo de 20m (vinte metros), exceto em vias que permitam a continuidade da malha urbana em um novo loteamento.

§4º Quando destinadas exclusivamente a pedestres, as vias de circulação deverão ter largura mínima de 5% (cinco por cento) do comprimento total, nunca inferior a 4m (quatro metros), com declividade máxima de 8,33% (oito vírgula trinta e três por cento).

§5º Nos cruzamentos perpendiculares de vias públicas, salvo em casos especiais para os quais vigorem especificações fornecidas pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, os dois meios-fios deverão ser concordados com arco de circunferência de raio mínimo de:

- I- 4,00m (quatro metros), para Vias Locais (conforme classificação da Lei do Sistema Viário);
- II- 6,00m (seis metros), para Vias Coletoras e Vias Arteriais (conforme classificação da Lei do Sistema Viário).

§6º Nas vias de circulação cujo leito carroçável não esteja no mesmo nível dos lotes, a altura máxima dos taludes laterais será de 3,00m (três metros).

§7º Quando não for possível interligar as galerias de águas pluviais do loteamento a rede existente, será obrigatória a execução de emissário até o curso d'água mais próximo, com dissipador de energia na sua extremidade, conforme projeto aprovado pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal.

§8º Para garantia de prevenção de erosão e de inundações, o órgão competente do Poder Executivo Municipal poderá exigir dispositivos de dissipação de energia, armazenamento por retenção e poços de infiltração de águas pluviais às custas do loteador.

§9º Será exigido Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para a aprovação de loteamentos:

- I- sujeitos à apresentação do EIV conforme determinado pela legislação municipal;
- II- com área superior a 72.000,00m<sup>2</sup> (setenta e dois mil metros quadrados);
- III- a critério do órgão competente do Poder Executivo Municipal.

## SEÇÃO II

### DAS DIRETRIZES GERAIS PARA O LOTEAMENTO

**Art. 8º** Para efetuar a proposta de parcelamento do solo mediante Loteamento, o proprietário do imóvel deverá solicitar, ao órgão competente do Poder Executivo Municipal, as Diretrizes Gerais, contendo as condições e exigências para o parcelamento do solo, apresentando, para este fim, os seguintes elementos:



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDIRÁ

## Estado do Paraná

Rua Mauro Cardoso de Oliveira, 190 - FONE: (43) 3538 8100  
CNPJ - 76.235.761/0001-94

- I- requerimento próprio;
- II- Certidão atualizada de Matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis;
- III- Certidão Negativa de Débitos da Fazenda Federal e Municipal, relativas ao imóvel;
- IV- Certidão de Ônus Reais relativos ao imóvel;
- V- Certidão Negativa de Ações Reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;
- VI- sondagem e percolação de solo, apontando o nível do lençol freático;
- VII- cópia da planilha de cálculo analítico do levantamento topográfico do imóvel;
- VIII- esquema preliminar do loteamento pretendido, indicando as vias de circulação, lotes, quadras, e áreas públicas;
- IX- plantas do imóvel, na escala 1:1000 (um por mil), sendo uma cópia em mídia digital e duas cópias apresentadas em papel, sem rasuras ou emendas, assinadas pelo proprietário do imóvel e pelo profissional responsável pelos serviços de levantamento topográfico e contendo, no mínimo, as seguintes informações:
  - a) situação da área a ser loteada, na escala 1:10.000 (um por dez mil), com indicação do norte magnético, área total, dimensões do terreno e principais pontos de referência;
  - b) divisas do imóvel perfeitamente definidas e traçadas;
  - c) localização dos cursos d'água, lagoas e represas, áreas sujeitas a inundações, bosques e árvores de grande porte, pedreiras, linhas de transmissão de energia elétrica, dutos e edificações existentes;
  - d) curvas de nível de metro em metro;
  - e) orientação magnética e verdadeira do norte;
  - f) mês e ano do levantamento topográfico;
  - g) referência de nível;
  - h) arruamento vizinho a todo perímetro da gleba, com localização dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, bem como, suas respectivas distâncias ao imóvel que se pretende parcelar;
  - i) perímetro do terreno contendo, de forma detalhada, a poligonal levantada, seus respectivos ângulos, rumos ou azimutes e distâncias calculadas, bem como as informações de localização e as coordenadas de cada um dos vértices que deverão ser referenciados à Rede de Alta Precisão do Estado do Paraná, acompanhada de mapa em escala apropriada;
  - j) pontos onde foram realizados os testes de percolação do solo, consoante normas do órgão competente do Poder Executivo municipal;
- X- ART, devidamente recolhida junto ao CREA-PR, e/ou RRT, devidamente recolhido junto ao CAU, assinados por profissional habilitado;





# PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDIRÁ

## Estado do Paraná

Rua Mauro Cardoso de Oliveira, 190 - FONE: (43) 3538 8100  
CNPJ - 76.235.761/0001-94

XI- outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente do Poder Executivo Municipal.

§1º Sempre que necessário, o órgão competente do Poder Executivo Municipal poderá exigir a extensão do levantamento topográfico ao longo de uma ou mais divisas da gleba a ser loteada até o talvegue ou espigão mais próximo.

§2º As pranchas de desenho devem obedecer a normatização definida pela ABNT.

Art. 9º O órgão competente do Poder Executivo Municipal, em conformidade com os institutos legais federal, estadual e municipal existentes, expedirá as Diretrizes Gerais de Loteamento, as quais fixarão:

- I- se o imóvel é passível de ser parcelado ou arruado, em todo ou em partes;
- II- características gerais do loteamento em relação ao uso e ocupação do solo;
- III- vias de circulação existentes ou previstas na Lei do Sistema Viário, que devem ser respeitadas pelo loteamento pretendido;
- IV- traçado e as respectivas dimensões do sistema viário que o projeto do loteamento deverá adotar;
- V- áreas públicas a serem doadas ao município;
- VI- coletores principais de águas pluviais e esgotos;
- VII- áreas non aedificandi, quando houver;
- VIII- Áreas de Preservação Permanente de nascentes, córregos, rios, as faixas de proteção de linhas de transmissão de energia em alta tensão, as faixas de domínio de dutos, estradas rurais, ferrovias e rodovias;
- IX- equipamentos urbanos e obras de infraestrutura que deverão ser executadas pelo interessado e os respectivos prazos para execução.

§1º O prazo máximo para o fornecimento das Diretrizes Gerais é de 15 (quinze) dias, contados a partir da data do protocolo de entrega, pelo interessado, de todos os documentos exigidos.

§2º As Diretrizes Gerais expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 1 (um) ano, a contar da data de sua expedição, após o qual estarão automaticamente prescritas e o processo iniciado arquivado.

### SEÇÃO III

#### DO PLANO DE LOTEAMENTO

Art. 10. Expedidas as Diretrizes Gerais, o proprietário do imóvel, caso deseje dar prosseguimento ao loteamento, deverá apresentar, ao órgão competente do Poder Executivo Municipal:



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDIRÁ

## Estado do Paraná

Rua Mauro Cardoso de Oliveira, 190 - FONE: (43) 3538 8100  
CNPJ - 76.235.761/0001-94

- I- requerimento, solicitando análise do Plano de Loteamento para a gleba;
- II- Certidão atualizada de Matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis;
- III- Certidão Negativa de Débitos da Fazenda Federal e Municipal, relativas ao imóvel;
- IV- Projeto de Loteamento, apresentado em desenhos na escala um por mil (1:1.000), em 4 (quatro) vias impressas e uma via digital contendo, no mínimo, as seguintes informações:
  - a) situação da área a ser loteada, na escala 1:10.000 (um por dez mil), com indicação do norte magnético e verdadeiro;
  - b) divisas do imóvel perfeitamente definidas e traçadas;
  - c) arruamento vizinho a todo perímetro da gleba, com localização dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local;
  - d) sistema viário existente e projetado, com a respectiva hierarquia, cotas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais.
  - e) perfis transversais de todas as vias de circulação, na escala 1:100 (um por cem).
  - f) localização dos cursos d'água, lagoas e represas, canalizações especiais existentes e projetadas, áreas sujeitas a inundações, bosques e árvores frondosas, pedreiras, linhas de transmissão de energia elétrica, dutos e construções existentes;
  - g) curvas de nível, atuais e projetadas, com equidistância de um metro;
  - h) indicação, em planta e perfis, de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;
  - i) orientação magnética e verdadeira do norte;
  - j) mês e ano do levantamento topográfico;
  - k) referência de nível;
  - l) indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
  - m) subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas nomenclaturas, numerações, áreas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais;
  - n) indicação das Áreas Públicas que passarão ao domínio do município no ato do registro do loteamento com as respectivas áreas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais;
  - o) quadro estatístico de áreas, em metros quadrados e percentuais, contendo, no mínimo, a área total do imóvel a ser loteado, área total do arruamento, área total dos lotes e quadras, área total das Áreas Públicas.
- V- Projetos Complementares, apresentados em 4 (quatro) vias impressas e uma via digital contendo, no mínimo, os seguintes elementos:
  - a) projeto de pavimentação asfáltica das vias em Concreto Betuminoso Usinado a Quente (CBUQ), contendo no mínimo, espessura, traço, memorial de cálculo,



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDIRÁ

## Estado do Paraná

Rua Mauro Cardoso de Oliveira, 190 - FONE: (43) 3538 8100  
CNPJ - 76.235.761/0001-94

- projeto da base, memorial de dimensionamento da base, projeto da sub-base e memorial de cálculo da sub-base;
- b) projeto da rede de escoamento das águas pluviais, com indicação do local de lançamento e projeto das obras de sustentação, muros de arrimo, pontilhões e prevenção dos efeitos deletérios;
  - c) projeto da rede de abastecimento de água potável e adequações necessárias para ligação na rede existente;
  - d) projeto de abastecimento de energia elétrica e iluminação pública das vias;
  - e) projeto de arborização urbana, inclusive em canteiros;
  - f) projeto da rede de esgotamento sanitário ou indicação de solução de tratamento individual composto por laudo emitido por órgão oficial e/ou concessionária declarando a inexequibilidade de rede;
- VI- carta de Consulta Prévia de Viabilidade Técnica de Atendimento do Loteamento, fornecida pelas concessionárias de energia elétrica e de abastecimento de água potável e coleta de esgotos domiciliares;
- VII- projeto de outras obras de infraestrutura que o órgão competente do Poder Executivo Municipal julgar necessárias.
- VIII- Denominação do Loteamento;
- IX- Quadro Estatístico de Áreas, em metros quadrados e percentuais, contendo, no mínimo, as seguintes informações:
- a) Área total do empreendimento;
  - b) Área total dos lotes;
  - c) Área total das Áreas de Domínio Público, incluindo:
    - Área total do sistema viário;
    - Área total das áreas institucionais;
    - Área total das áreas de lazer;
    - Área total das áreas de preservação ambiental.
- X- Memorial Descritivo do Loteamento, em duas vias impressas, contendo, no mínimo, as seguintes informações:
- a) descrição sucinta do loteamento, contendo suas características e a fixação da zona ou zonas de uso e ocupação do solo;
  - b) condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas futuras edificações, além daquelas constantes das Diretrizes Gerais;
  - c) indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento;
  - d) descrição dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos existentes e os que serão implantados no loteamento e adjacências;
  - e) memorial descritivo de cada lote, vias urbanas projetadas e áreas públicas que passarão ao domínio público, indicando a área total, as confrontações e os limites descritos em relação ao norte verdadeiro.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDIRÁ

## Estado do Paraná

Rua Mauro Cardoso de Oliveira, 190 - FONE: (43) 3538 8100  
CNPJ - 76.235.761/0001-94

XI- Cronograma Físico-Financeiro de Execução das Obras, com duração máxima de 2 (dois) anos;

XII- Licença Prévia do Instituto Água e Terra do Paraná – IAT.

§1º Todos os projetos, memoriais de cálculo e especificações técnicas para realização do Loteamento e Complementares devem obedecer às normas da ABNT, do órgão competente do Poder Executivo Municipal, das Concessionárias de Serviços Públicos e demais órgãos competentes.

§2º Os mesmos deverão estar assinados pelo proprietário e pelo responsável técnico, devendo esse último indicar o número de seu registro no CREA-PR ou CAU.

§3º A reserva legal deverá ser averbada à margem da inscrição de matrícula do imóvel, no registro de imóveis competente, sendo vedada a alteração de sua destinação, nos casos de transmissão, a qualquer título, de desmembramento ou retificação da área, com as exceções previstas no Código Florestal.

§4º Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão de Matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as Diretrizes Gerais expedidas anteriormente, quanto às aprovações consequentes.

§5º Havendo incorreções nos projetos técnicos apresentados, o responsável técnico e ou proprietário do loteamento será notificado a promover as mudanças necessárias.

§6º O prazo máximo para apresentação das correções é de 30 (trinta) dias, contados a partir da data da notificação, após o que, não atendido, o processo iniciado será arquivado.

### SEÇÃO V

#### DA APROVAÇÃO DO PLANO DE LOTEAMENTO

**Art. 11.** Recebidos todos os elementos do Plano de Loteamento e ouvidas as autoridades competentes, o órgão competente do Poder Executivo Municipal, no prazo de até 30 (trinta dias), procederá ao exame das peças apresentadas, manifestando sua avaliação técnica.

§1º Havendo incorreções nos projetos técnicos apresentados, o responsável técnico e o proprietário do loteamento serão notificados a promover as mudanças necessárias.

§2º O prazo máximo para apresentação das correções é de 30 (trinta) dias, contados a partir da data da notificação, após o que, não atendido, o processo iniciado será arquivado.

**Art. 12.** Uma vez considerado em acordo às normas dos órgãos competentes, o Poder Executivo Municipal publicará, em jornais com circulação local e regional, as condições em que o Plano de Loteamento pretende ser efetuado.



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDIRÁ**

### **Estado do Paraná**

Rua Mauro Cardoso de Oliveira, 190 - FONE: (43) 3538 8100  
CNPJ - 76.235.761/0001-94

**Art. 13.** Decorridos 15 (quinze) dias da publicação a que se refere o artigo anterior e estando o Plano de Loteamento em acordo às exigências técnicas e legais, o proprietário do loteamento será notificado a apresentar:

- I- 4 (quatro) vias impressas e uma via digital do referido Plano de Loteamento;
- II- respectivas ART, emitidas pelo CREA-PR, ou RRT, emitidos pelo CAU, dos profissionais responsáveis pelo Projeto de Loteamento e Projetos Complementares.

**Art. 14.** O loteamento será submetido à fiscalização do Município e dos órgãos competentes quando da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana.

§1º Deverá ser comunicada por escrito, ao órgão competente do Poder Executivo Municipal, a data de início de qualquer serviço ou obra de infraestrutura.

§2º Todas as solicitações da fiscalização deverão ser atendidas, dentro do prazo estabelecido, sob pena de embargo da obra ou serviço, sem prejuízo de outras cominações legais cabíveis.

§3º A construção e/ou assentamento de equipamentos que não estiverem em conformidade com o projeto aprovado acarretarão o embargo do loteamento, que poderá ser retomado após a demolição e remoção de tudo que tiver sido executado irregularmente.

§4º O descumprimento das exigências contidas no termo de embargo no prazo prescrito implicará a aplicação de multa e interrupção da obra ou serviço, conforme Capítulo VII dessa Lei.

§5º Os funcionários investidos na função fiscalizadora ou de aprovação poderão, observadas as formalidades legais, inspecionar bens ou documentos, desde que se relacionem ao projeto e/ou à obra fiscalizada.

**Art. 15.** Após a aprovação do Plano de Loteamento será publicado o Decreto de Aprovação do Plano de Loteamento, expedido o respectivo Alvará de Execução do Loteamento e publicado o Decreto de nomeação do responsável técnico do Poder Executivo Municipal para a fiscalização dos serviços e obras.

§1º No Decreto de Aprovação do Plano de Loteamento deverá constar:

- I- as condições em que o loteamento é autorizado;
- II- as obras e serviços a serem realizados com prazo de execução;
- III- a indicação das áreas que passarão a integrar o domínio do Município no ato de registro do loteamento;
- IV- os imóveis que serão caucionadas;
- V- o responsável técnico do Poder Executivo Municipal designado para a fiscalização dos serviços e obras.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDIRÁ

## Estado do Paraná

Rua Mauro Cardoso de Oliveira, 190 - FONE: (43) 3538 8100  
CNPJ - 76.235.761/0001-94

§2º O responsável técnico pela fiscalização das obras e serviços remeterá ao órgão competente do Poder Executivo Municipal, um Relatório de Acompanhamento das Obras e Serviços indicando, no mínimo:

- I- situação e a evolução das obras e serviços;
- II- percentuais de obras e serviços concluídos em relação ao cronograma;
- III- observância dos projetos técnicos;
- IV- modificações introduzidas nos Projetos Complementares;
- V- observância das normas de segurança.

**Art. 16.** Qualquer modificação ou cancelamento parcial no projeto de loteamento ou na execução dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como deverá ser submetida à aprovação pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, a pedido do interessado, e acompanhada de requerimento e dos seguintes documentos:

- I- memorial descritivo da modificação;
- II- 2 (duas) vias impressas e via digital do projeto de modificação.

§1º Em se tratando de simples alteração de perfis, o interessado apresentará novas plantas, observando as disposições dessa Lei, para que seja feita a anotação de modificação no Alvará de Loteamento pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal.

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

**Art. 17.** Aprovado o Projeto de Loteamento, o interessado deverá submetê-lo ao registro imobiliário, acompanhado dos documentos exigidos pelo órgão competente, conforme a Lei Federal nº 6.766, de 1979, e suas alterações posteriores.

**Art. 18.** Após a conclusão das obras de infraestrutura urbana determinadas no ato de aprovação do Loteamento, o órgão competente do Poder Executivo Municipal liberará as áreas caucionadas mediante:

- I- constatação da regularidade da documentação;
- II- Laudo de Vistoria favorável, elaborado pelo responsável técnico pela fiscalização das obras e serviços;
- III- atestado o pleno funcionamento das redes de serviço fornecidas pelos órgãos concessionários e órgãos públicos responsáveis pela política de meio ambiente.

§1º Caso tenha havido necessidade de modificações na execução dos Projetos Complementares, o Laudo de Vistoria deverá ser acompanhado de desenhos e cálculos retificadores indicando as alterações realizadas.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDIRÁ

## Estado do Paraná

Rua Mauro Cardoso de Oliveira, 190 - FONE: (43) 3538 8100  
CNPJ - 76.235.761/0001-94

§2º A aceitação do loteamento e a liberação das áreas caucionadas poderá, a critério do órgão competente do Poder Executivo Municipal, ser feita em etapas, proporcional ao conjunto de obras e serviços concluídos e em funcionamento.

**Art. 19.** Para obtenção da aceitação do loteamento, após concluídas todas as obras e serviços e estando em perfeito estado de execução e funcionamento, o proprietário ou seu representante legal solicitará, ao Poder Executivo Municipal, a Vistoria Final do Loteamento e a liberação da caução, juntando a certidão de registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis e demais documentos exigidos pelos órgãos competentes.

**Art. 20.** A partir do Recebimento do Loteamento o órgão competente do Poder Executivo Municipal procederá, sobre os imóveis resultantes, a correspondente individualização do Imposto Predial e Territorial Urbano com base na certidão do Cartório de Registro de Imóveis, devendo ser lançadas as demais taxas de serviços públicos.

**Art. 21.** Findo o prazo estipulado no Cronograma Físico-financeiro para a realização das obras e serviços, caso as mesmas não tenham sido executadas, o Poder Executivo Municipal executará os serviços e obras para promover ação competente para adjudicar ao seu patrimônio as áreas caucionadas correspondentes e aplicar as sanções administrativas.

**Art. 22.** Os responsáveis por parcelamentos não aprovados pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, ainda que implantados ou em fase de implantação, deverão procurar o Município para regularizar os referidos parcelamentos.

## SEÇÃO VI

### DO LOTEAMENTO FECHADO

**Art. 23.** Aplicam-se ao loteamento fechado os requisitos e procedimentos prescritos nos Capítulos I, II, VII e VIII dessa Lei, os índices urbanísticos definidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e as definições da Lei do Sistema Viário.

**Art. 24.** A área total do loteamento fechado não poderá ultrapassar a 90.000m<sup>2</sup> (noventa mil metros quadrados), sendo que a maior dimensão, de um lado do perímetro do loteamento, deve ser igual ou inferior a 300m (trezentos metros).

**Art. 25.** As áreas públicas totalizarão, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) do total, sendo que o somatório das Áreas de Preservação Permanente e áreas destinadas à implantação de Equipamentos Comunitários não serão inferiores a 12% (doze por cento) do total parcelado.

**Parágrafo único.** A totalidade das Áreas de Preservação Permanente e áreas destinadas à implantação de Equipamentos Comunitários deverá se localizar externamente à área fechada do loteamento, com frente para via pública.

**Art. 26.** A implantação do Loteamento Fechado não poderá interromper as vias existentes e as diretrizes de prolongamento viários estabelecidas na Lei do Sistema Viário, especialmente as Rodovias, Ferrovia, Vias Arteriais e Vias Coletoras.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDIRÁ

## Estado do Paraná

Rua Mauro Cardoso de Oliveira, 190 - FONE: (43) 3538 8100  
CNPJ - 76.235.761/0001-94

§1º O loteamento fechado deverá ser contornado, em todo o seu perímetro, por via pública com largura mínima de 15,00m (quinze metros).

§2º As vias internas ao Loteamento Fechado deverão ter:

- I- calçadas em ambos os lados, conforme padrão estabelecido na Lei do Sistema Viário;
- II- seção viária com padrão de Via Local, conforme estabelecido na Lei do Sistema Viário, para vias que servirão até 80 (oitenta) unidades habitacionais;
- III- seção viária com padrão de Via Coletora, conforme estabelecido na Lei do Sistema Viário, para vias que servirão mais de 80 (oitenta) unidades habitacionais.

**Art. 27.** Todo Loteamento Fechado deverá ser circundado por cerca ou muro de alvenaria, com altura máxima de 3,00m (três metros).

§1º O Loteamento Fechado, em 25% (vinte e cinco por cento) de seu perímetro, será dotado de lotes diretamente voltados para via pública de uso coletivo externa ao loteamento, com profundidade mínima de 20m (vinte metros).

§2º Nos locais onde o fechamento do loteamento estiver diretamente voltado para via pública de uso coletivo, o muro ou cerca deverá estar recuado 6,00m (seis metros) do meio-fio, sendo 3,00m (três metros) destinados à calçada e 3,00m (três metros) destinados a área verde.

**Art. 28.** O Loteamento Fechado deverá ter, no máximo, dois controles de acessos de não-moradores, voltados preferencialmente para Vias Coletoras.

**Art. 29.** As áreas públicas internas ao Loteamento Fechado poderão ser objeto de concessão de direito real de uso, mediante outorga a uma entidade jurídica organizada na forma de condomínio de proprietários-moradores.

§1º Sob pena de nulidade, no prazo de 90 (noventa) dias, a concessão de direito real de uso deverá constar do Registro do Loteamento no Cartório de Registro de Imóveis.

§2º As Área de Preservação Permanente e áreas destinadas a equipamentos urbanos e/ou comunitários situadas fora da área fechada do loteamento não poderão, a qualquer pretexto, ser objeto de concessão de direito real de uso.

**Art. 30.** Do instrumento de concessão de direito real de uso deverá constar todos os encargos do condomínio de proprietários-moradores relativos aos bens públicos em causa, devendo estes conterem, no mínimo, a manutenção e conservação de:

- I- arborização urbana;
- II- vias de circulação, calçamento e sinalização viária;
- III- coleta de resíduos sólidos e limpeza de vias urbanas, os quais deverão ser depositados em local apropriado junto à portaria do loteamento;
- IV- prevenção de sinistros;





# PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDIRÁ

## Estado do Paraná

Rua Mauro Cardoso de Oliveira, 190 - FONE: (43) 3538 8100  
CNPJ - 76.235.761/0001-94

- V- rede de energia e iluminação pública;
- VI- rede de abastecimento de água e coleta de esgotos domiciliares;
- VII- rede de drenagem de águas pluviais.

**Art. 31.** A concessão do direito real de uso poderá ser rescindida unilateralmente pelo Poder Executivo Municipal nos casos de:

- I- dissolução da entidade beneficiária;
- II- alteração, sem permissão do Poder concedente, da finalidade das Áreas Públicas;
- III- omissão, por parte do condomínio de proprietários-moradores, dos serviços de conservação e manutenção;
- IV- descumprimento de quaisquer outras condições estatuídas no instrumento de concessão e/ou dessa Lei.

§1º Quando da rescisão da concessão, as áreas públicas, bem como as benfeitorias existentes internas ao perímetro do Loteamento Fechado, serão reincorporadas ao patrimônio público, independentemente de qualquer pagamento ou indenização.

§2º A perda da concessão do direito real de uso implicará na perda do caráter de Loteamento Fechado, na determinação da demolição dos muros que envolvem a periferia do loteamento e eliminação de todo e qualquer sistema de controle de acesso de não moradores.

**Art. 32.** As obras e serviços de reparos nas áreas públicas internas ao perímetro do Loteamento Fechado somente poderão ocorrer mediante prévia aprovação e fiscalização de um profissional habilitado indicado pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal.

## SEÇÃO VII

### DO LOTEAMENTO DE LAZER

**Art. 33.** O Loteamento de Lazer deverá, cumulativamente, atender:

- I- inserção no perímetro urbano da Orla da Represa Canoas I e II e do Rio das Cinzas, conforme estabelecido na Lei dos Perímetros Urbanos;
- II- no que couber, aos procedimentos prescritos nos Capítulos I, II, VII e VIII dessa Lei;
- III- os índices urbanísticos definidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano;
- IV- a hierarquização e diretrizes específicas estabelecidas na Lei do Sistema Viário.

**Parágrafo único.** Além do descrito no caput desse artigo, o Loteamento de Lazer fechado, deverá ter:

- I- área máxima de 150.000m<sup>2</sup> (cento e cinquenta mil metros quadrados);



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDIRÁ

## Estado do Paraná

Rua Mauro Cardoso de Oliveira, 190 - FONE: (43) 3538 8100  
CNPJ - 76.235.761/0001-94

- II- via pública externa ao loteamento, paralela à Área de Preservação Permanente do curso d'água ou represa, conforme parâmetros e localização definidos na Lei do Sistema Viário.

**Art. 34.** Os lotes resultantes do Loteamento de Lazer não poderão ser objeto de desdobro.

### CAPÍTULO III

#### DO REMEMBRAMENTO

**Art. 35.** Nos casos de Remembramento, o proprietário do imóvel deverá requerer a aprovação do respectivo Projeto de Remembramento, devendo, para tal, anexar os seguintes documentos:

- I- Certidões atualizadas de Matrícula dos imóveis objetos de remembramento, sem cláusula restritiva quanto à sua alienabilidade, comprovadas pelo Certidão do Registro de Imóveis;
- II- Certidão Negativa de Débitos da Fazenda Federal e Municipal, relativas aos imóveis;
- III- 4 (quatro) vias impressas, sem rasuras, e via digital do Projeto de Remembramento, na escala indicada pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, assinadas pelo proprietário e pelo profissional responsável pelo projeto, contendo, no mínimo, as seguintes informações:
- a) planta de situação anterior e posterior ao Remembramento que pretende efetuar, na escala 1:10.000 (um por dez mil), contendo as identificações dos lotes, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência, ângulo central, rumos e outras indicações necessárias para análise do projeto;
  - b) divisas dos imóveis perfeitamente definidas e traçadas;
  - c) localização dos cursos d'água, lagoas e represas, áreas sujeitas a inundações, bosques e árvores de grande porte, pedreiras, linhas de transmissão de energia elétrica, dutos e edificações existentes;
  - d) curvas de nível de metro em metro;
  - e) orientação magnética e verdadeira do norte;
  - f) mês e ano do levantamento topográfico realizado;
  - g) referência de nível
  - h) arruamento vizinho aos imóveis, com localização dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, bem como suas respectivas distâncias ao imóvel que se pretende parcelar;
  - i) quadro estatístico de áreas.
- IV- ART, devidamente recolhida junto ao CREA-PR, e/ou RRT, devidamente recolhido junto ao CAU, assinados por profissional habilitado;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDIRÁ

## Estado do Paraná

Rua Mauro Cardoso de Oliveira, 190 - FONE: (43) 3538 8100  
CNPJ - 76.235.761/0001-94

- V- memoriais descritivos dos lotes;
- VI- outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente do Poder Executivo Municipal.

**Parágrafo único.** As pranchas de desenho devem obedecer a normatização definida pela ABNT.

**Art. 36.** O prazo máximo para a aprovação ou rejeição do Projeto de Rememoração será de 30 (trinta dias) após o proprietário cumprir todas as exigências do órgão competente do Poder Executivo Municipal.

**Art. 37.** Aprovado o Projeto de Rememoração, o interessado deverá submetê-lo ao registro imobiliário, acompanhado dos documentos exigidos pelo órgão competente, conforme Lei Federal nº 6.766, de 1979, e suas alterações posteriores.

### CAPÍTULO IV

#### DO PARCELAMENTO DO SOLO POR DESMEMBRAMENTO OU DESDOBRO

**Art. 38.** O Desmembramento ou Desdobro só poderá ser aprovado quando:

- I- os lotes desdobrados tiverem dimensões mínimas de 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados);
- II- a parte remanescente da gleba ou lote, ainda que edificado, compreender uma porção que possa constituir lote independente com área mínima de 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados).

§1º Excetuam-se as glebas ou os lotes com dimensões e áreas inferiores ao previsto nesse artigo quando as partes resultantes sejam, ato contínuo, objeto de rememoração a lote vizinho.

§2º Em casos de lotes edificados anteriormente à data de publicação dessa Lei, admite-se o Desmembramento ou Desdobro quando atendidos aos seguintes requisitos:

- I- as partes resultantes da subdivisão da edificação constituírem construções independentes uma das outras, observados os requisitos do Código de Obras;
- II- cada um dos lotes resultantes do Desdobro tiver área mínima de 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e possuir acesso independente.

**Art. 39.** Para obter o parcelamento do solo, o proprietário do imóvel deverá requerer a aprovação do respectivo Projeto de Desmembramento ou Desdobro, anexando em seu requerimento, os seguintes documentos:

- I- Certidão atualizada de Matrícula do imóvel, sem cláusula restritiva quanto à sua alienabilidade, comprovada pelo Certidão do Registro de Imóveis;
- II- Certidão Negativa de Débitos da Fazenda Federal e Municipal, relativas ao imóvel;



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDIRÁ**

### **Estado do Paraná**

Rua Mauro Cardoso de Oliveira, 190 - FONE: (43) 3538 8100  
CNPJ - 76.235.761/0001-94

- III- 4 (quatro) vias impressas, sem rasuras, e via digital do Projeto de Desmembramento ou Desdobro, na escala indicada pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, assinadas pelo proprietário e pelo profissional responsável pelo projeto, contendo, no mínimo, as seguintes informações:
- a) planta de situação anterior e posterior ao parcelamento do solo que pretende efetuar, na escala 1:10.000 (um por dez mil), contendo as identificações dos lotes, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência, ângulo central, rumos e outras indicações necessárias para análise do projeto;
  - b) divisas do imóvel perfeitamente definidas e traçadas;
  - a) localização dos cursos d'água, lagoas e represas, áreas sujeitas a inundações, bosques e árvores de grande porte, pedreiras, linhas de transmissão de energia elétrica, dutos e edificações, quando existentes;
  - b) curvas de nível de metro em metro;
  - c) orientação magnética e verdadeira do norte;
  - d) mês e ano do levantamento topográfico realizado;
  - e) referência de nível;
  - f) arruamento vizinho da quadra, com localização dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, bem como suas respectivas distâncias ao imóvel que se pretende parcelar;
  - g) quadro estatístico de áreas.
- IV- ART, devidamente recolhida junto ao CREA-PR, e/ou RRT, devidamente recolhido junto ao CAU, assinados por profissional habilitado;
- V- memoriais descritivos de cada lote;
- VI- outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente do Poder Executivo Municipal.

**Parágrafo único.** As pranchas de desenho devem obedecer a normatização definida pela ABNT.

**Art. 40.** Aplicam-se ao Desmembramento ou Desdobro, no que couber, as mesmas disposições e exigências dessa lei para o Loteamento, em especial quanto a doação de áreas para o Município, incluindo Áreas de Preservação Permanente, hierarquia e diretrizes de prolongamentos viários estabelecidas pela Lei do Sistema Viário e/ou áreas para implantação de equipamentos urbanos ou comunitários.

**Art. 41.** O prazo máximo para a aprovação ou rejeição do Projeto de Desmembramento ou Desdobro será de 60 (sessenta) dias após o proprietário cumprir todas as exigências do órgão competente do Poder Executivo Municipal.

**Art. 42.** Aprovado o Projeto de Desmembramento ou Desdobro, o interessado deverá submetê-lo ao registro imobiliário, acompanhado dos documentos exigidos pelo órgão competente, conforme Lei Federal nº 6.766, de 1979, e suas alterações posteriores.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDIRÁ

## Estado do Paraná

Rua Mauro Cardoso de Oliveira, 190 - FONE: (43) 3538 8100  
CNPJ - 76.235.761/0001-94

### CAPÍTULO V

### DOS CONDOMÍNIOS DE LOTES OU CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS

#### SEÇÃO I

#### DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 43.** Entende-se por Condomínio Horizontal, o modelo de parcelamento do solo formado pela divisão de gleba ou lote em frações ideais, correspondentes a unidades autônomas destinadas à edificação para fins residenciais em edificações unifamiliares e, como parte inseparável, às áreas comuns destinadas a vias de acesso e recreação.

§1º O Condomínio Horizontal constitui área fechada por muros com acesso único controlado, que não implica na abertura de logradouros públicos nem na modificação ou ampliação dos já existentes, com a permissão somente de abertura de vias internas de domínio privado.

§2º Cada unidade do condomínio será tratada como objeto de propriedade exclusiva, assinalada por designação especial numérica ou alfabética, para efeito de identificação e discriminação sobre a qual se erguerá a edificação.

§3º O Condomínio Horizontal deverá ser registrado com esta nomenclatura no Cartório de Registro de Imóveis, com registro independente para cada unidade autônoma, sem necessidade de vinculação com edificação, indicando a fração ideal, área de uso comum e área privativa de cada condômino.

§4º Uma vez registrado o Condomínio Horizontal no Cartório de Registros de Imóveis, não será permitido o seu desmembramento.

**Art. 44.** A implantação do Condomínio Horizontal é permitida após parecer favorável do Conselho do Plano Diretor Municipal e aprovação do órgão competente do Poder Executivo Municipal, devendo atender aos parâmetros estabelecidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, Lei do Sistema Viário e as disposições previstas nessa Lei.

**Art. 45.** O Condomínio Horizontal deverá garantir a integração com a infraestrutura urbana existente, e:

- I- Deverá ter área total máxima de 90.000,00m<sup>2</sup> (noventa mil metros quadrados);
- II- Não poderá interromper as vias existentes e as diretrizes de prolongamento viários estabelecidas na Lei do Sistema Viário, especialmente as Rodovias, Ferrovia, Vias Arteriais e Vias Coletoras;
- III- Não poderá ultrapassar a distância de 400m (quatrocentos metros) entre duas Vias Arteriais ou Coletoras;



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDIRÁ**

### **Estado do Paraná**

Rua Mauro Cardoso de Oliveira, 190 - FONE: (43) 3538 8100  
CNPJ - 76.235.761/0001-94

- IV- As dimensões mínimas das áreas privativas em todo o Condomínio deverão atender ao disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano para a respectiva zona em que se situam, sendo vedada a aprovação de área privativa inferior a área mínima de lote estabelecida;
- V- Procederá a transferência de área institucional não inferior a 10% (dez por cento) da área total do Condomínio, externa aos limites do Condomínio e com testada para via pública, sendo 50% (cinquenta por cento) destinados a áreas verdes e de lazer e 50% (cinquenta por cento) destinados a Equipamentos Comunitários, permitindo-se, a critério do órgão competente do Poder Executivo Municipal e justificado o interesse público, aceitar área em outro local dentro do limite do Município, desde que o valor seja equivalente ao da área devida no empreendimento;
- VI- Será reservada área interna ao Condomínio, não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) da área total do empreendimento, para a implantação das vias de circulação interna e área de uso comum dos condôminos devendo, no mínimo, 7% (sete por cento) do total ser destinado à implantação de equipamentos comunitários e de lazer, não podendo se localizar em APP;
- VII- Os limites externos do Condomínio poderão ser vedados por muros, com altura máxima de 3,00m (três metros), devendo, nos casos em que façam frente para o sistema viário, constituir-se gradil e/ou elementos vazados, com o objetivo de amenizar o impacto visual e garantir a vitalidade e segurança urbana;
- VIII- Deverão ser implantados, nos pontos de controle de acesso ao Condomínio, praças ou áreas verdes externas à área fechada, para acesso de veículos, de forma a conter um círculo com diâmetro mínimo de 20m (vinte metros) e área total não inferior a 1% (um por cento) da área total do empreendimento, sendo incorporada ao cálculo das áreas públicas;
- IX- Os acessos ao Condomínio deverão ser feitos através de faixas de aceleração e desaceleração definidas na aprovação do empreendimento, conforme exigência do órgão competente do Poder Executivo Municipal;
- X- A portaria e portões de acesso ao Condomínio deverão ter altura mínima de 4,00m (quatro metros) e serem compatíveis com as dimensões exigidas pelo Corpo de Bombeiros para o acesso de seus veículos;
- XI- Será prevista pelo menos uma área de recreação coberta que contenha um salão de festas, cozinha e sanitários, atendendo as normas técnicas de acessibilidade universal;
- XII- O Condomínio Horizontal somente poderá ser implantado em lotes que tenham frente e acesso para vias oficiais de circulação com largura igual ou superior a 14,00m (catorze metros), sendo preferencialmente Vias Coletoras ou Vias Arteriais, conforme classificação da Lei do Sistema Viário;



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDIRÁ**

### **Estado do Paraná**

Rua Mauro Cardoso de Oliveira, 190 - FONE: (43) 3538 8100  
CNPJ - 76.235.761/0001-94

- XIII- As dimensões das vias de circulação interna e calçadas deverão atender aos parâmetros mínimos estabelecidos para as Vias Locais, conforme a Lei do Sistema Viário;
- XIV- Deverá ser executada no interior do Condomínio, no mínimo, a infraestrutura prevista no Art. 7º dessa Lei.

**Art. 46.** São de responsabilidade e ônus dos condôminos os serviços de recolhimento dos resíduos sólidos urbanos gerados no Condomínio, a iluminação condominial e todos os demais serviços de conservação e integral manutenção do empreendimento instituído, na forma da Lei e do respectivo projeto aprovado.

**Parágrafo único.** Serão áreas e edificações de uso privativo e de manutenção do condomínio as vias urbanas internas de comunicação, os muros, guaritas, serviços e obras de infraestrutura, equipamentos condominiais e todas as áreas e edificações que, por sua natureza, destinarem-se ao uso comum dos condôminos.

**Art. 47.** Deverá ser garantida a ação livre e desimpedida das autoridades públicas e concessionárias de serviços responsáveis pela segurança, saúde, bem estar da população e pela infraestrutura, dentro dos limites do Condomínio Horizontal.

**Art. 48.** As áreas de uso comum, destinadas a lazer, recreação, vias internas ou outros fins, assim aprovadas pela autoridade competente e definidas na convenção condominial, não poderão ter sua destinação alterada pelo incorporador ou pelos condôminos.

**Art. 49.** Aplicam-se ao Condomínio Horizontal os requisitos e procedimentos prescritos nos Capítulos I, II, VII e VIII dessa Lei, os índices urbanísticos definidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e as definições da Lei do Sistema Viário.

**Art. 50.** Será exigido, ao interessado, na forma da legislação aplicável, a apresentação de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhaça (EIV), a critério do órgão competente do Poder Executivo Municipal, de Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA), os quais servirão de condicionante para a aprovação do projeto do Condomínio.

**Art. 51.** Quando a movimentação de terra para a implantação do Condomínio Horizontal exigir trazer ou levar material para área externa aos limites do empreendimento, o Município deverá ser informado, podendo ser exigidas medidas atenuantes para os impactos decorrentes.

**Art. 52.** A execução das obras no Condomínio Horizontal previstas nessa Lei é de total responsabilidade do empreendedor, que responderá tecnicamente, perante o Município, pelo período de 8 (oito) anos, contados da data de expedição do termo de aceite.

**Art. 53.** A implantação do projeto aprovado de Condomínio Horizontal deverá observar as normas estabelecidas nessa Lei, nas disposições do Código Civil Brasileiro, Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, bem como o regramento disposto no Plano Diretor Municipal e demais normas estabelecidas na legislação pertinente em vigor.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDIRÁ

## Estado do Paraná

Rua Mauro Cardoso de Oliveira, 190 - FONE: (43) 3538 8100  
CNPJ - 76.235.761/0001-94

### CAPÍTULO VI

#### DOS PARCELAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL

**Art. 54.** Os parcelamentos de interesse social deverão atender às disposições da legislação específica, Lei 3.229 de 01 de outubro de 2019 e suas alterações posteriores.

### CAPÍTULO VII

#### DAS DISPOSIÇÕES PENAIS

**Art. 55.** Todo aquele que, a qualquer tempo e modo, der início ou efetuar loteamento, desmembramento ou desdobro do solo para fins urbanos em desacordo com as disposições dessa Lei ou, ainda, das normas de âmbito federal e estadual pertinentes, fica sujeito a:

- I- simples advertência, quando a infração for de pequena gravidade e puder ser corrigida de imediato;
- II- cassação de alvará;
- III- embargo administrativo, que determina a paralisação imediata de uma obra de parcelamento;
- IV- Interdição, que determina a proibição do uso e ocupação de parte ou da totalidade da área objeto de parcelamento, quando constatada a irreversibilidade iminente da ocupação;
- V- aplicação de multa pecuniária, graduável de acordo com a gravidade da infração.

§1º O embargo ou a interdição serão comunicados ao interessado mediante notificação oficial do órgão competente do Poder Executivo Municipal.

§2º A multa a que se refere o Inciso V desse Artigo será arbitrada pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, de acordo com a gravidade da infração, e seu valor corresponderá ao intervalo entre 100 (cem) e 1000 (mil) vezes a Unidade Fiscal do Município.

§3º O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais imposições legais, nem sana a(s) infração(ões), ficando o infrator na obrigação de cumprimento das Leis pertinentes.

§4º A reincidência da infração acarretará, ao responsável pela obra, multa no valor do dobro da inicial, além de demais sanções a critério do órgão competente do Poder Executivo Municipal.

**Art. 56.** Conforme legislação específica em vigor, são passíveis de punição, a bem do serviço público, os servidores do Poder Executivo Municipal que, direta ou indiretamente, fraudando o espírito da presente Lei, concedam ou contribuam para conceder licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.





# PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDIRÁ

## Estado do Paraná

Rua Mauro Cardoso de Oliveira, 190 - FONE: (43) 3538 8100  
CNPJ - 76.235.761/0001-94

### CAPÍTULO VIII

#### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 57.** Os projetos de parcelamento que, na data da publicação dessa Lei, já tiverem sido iniciados mediante aprovação do órgão competente do Poder Executivo Municipal, ficam isentos das exigências previstas nessa Lei.

§1º Os projetos de parcelamento já inscritos, mas não iniciados até a data da publicação dessa Lei, poderão, a critério do órgão competente do Poder Executivo Municipal, submeter-se a um processo de revisão da aprovação segundo os padrões físico-urbanísticos fixados por essa Lei, Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Lei do Sistema Viário.

§2º O alvará de licença que estiver dentro do prazo de validade de execução e expedido conforme as normas da Lei anterior terá sua validade garantida, mas não poderá ser renovado, salvo se o parcelamento estiver registrado.

**Art. 58.** O Poder Executivo Municipal poderá baixar, por Decreto, normas ou especificações técnicas adicionais referentes à apresentação de peças gráficas ou a obras ou serviços de equipamentos urbanos exigidos por essa Lei.

**Art. 59.** Não será concedido o alvará para edificação, reforma ou demolição em lotes resultantes de parcelamento do solo ou remembramento não regularmente aprovados pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, em conformidade com essa Lei.

**Art. 60.** A aprovação de projeto de loteamento, desmembramento, desdobro ou remembramento não implica, ao Poder Executivo Municipal, nenhuma responsabilidade quanto:

- I- eventuais divergências sobre erros de execução;
- II- eventuais divergências sobre dimensões de quadras ou lotes;
- III- direito de terceiros em relação à área parcelada, desmembrada, desdobrada ou remembrada;
- IV- indenizações decorrentes de traçados que não obedeçam aos arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou às disposições legais aplicáveis;
- V- direito de propriedade do imóvel.

**Art. 61.** Os casos omissos e as dúvidas de interpretação decorrentes da aplicação dessa Lei serão apreciados pelo Conselho do Plano Diretor Municipal e órgão competente do Poder Executivo Municipal, ao qual fica atribuída também a competência para estudar e definir elementos técnicos necessários a toda atividade normativa decorrente da presente Lei.

**Parágrafo único.** No que se refere a parcelamentos de interesse social, aplica-se subsidiariamente a Lei Federal nº 11.977, de 07 de julho de 2009, no que for omissa essa Lei.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDIRÁ**  
**Estado do Paraná**

Rua Mauro Cardoso de Oliveira, 190 - FONE: (43) 3538 8100  
CNPJ - 76.235.761/0001-94

- 
- Art. 62. Fica revogada a Lei nº 1.903, de 23 de dezembro de 2008.
- Art. 63. Fica revogada a Lei nº 3.229, de 1º de outubro de 2019.
- Art. 64. Fica revogada a Lei nº 3.346, de 9 de setembro de 2020.
- Art. 65. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

*Paço Municipal Bráulio Barbosa Ferraz, Município de Andirá, Estado do Paraná, em 07 de dezembro de 2021, 78º da Emancipação Política.*

**IONE ELISABETH ALVES ABIB**

***Prefeita Municipal***