



# PREFEITURA MUNICIPAL DE DOURADINA

CNPJ (MF) 78.200.110/0001-94

FONE/FAX (44) 3663-1579 - E-Mail: [prefeitura@douradina.pr.gov.br](mailto:prefeitura@douradina.pr.gov.br)

Av. Barão do Rio Branco, 767- CEP 87.485-000 - DOURADINA - PARANÁ

PUBLICADO NO JORNAL  
UMUARAMA ILUSTRADO

Edição nº 12.993  
Pág.: B8, C1 e C02  
De 11/04/2024

## LEI COMPLEMENTAR Nº 91, DE 09 DE ABRIL DE 2024.

Dispõe sobre o Código de Parcelamento do Solo para fins urbanos e Condomínios, estabelece normas de regularização fundiária em áreas urbanas do Município de Douradina e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE DOURADINA

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou, e eu sanciono a seguinte Lei.

**Art. 1º.** Esta lei dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos, remembramentos, desdobros e condomínios no Município de Douradina e dá outras providências.

**§1º.** Considera-se para fins urbanos o parcelamento do solo nas áreas declaradas urbanas por lei municipal.

**§2º.** Consideram-se áreas urbanas, para fins de aplicação desta Lei, aquelas assim definidas na Lei do Perímetro Urbano do Município.

**§3º.** O disposto na presente lei obriga não só os loteamentos, desmembramentos e remembramentos e condomínios implementados de forma espontânea, como também aqueles efetivados em inventários, por decisão amigável ou judicial, para extinção de comunhão de bens ou qualquer outro título.

### TÍTULO I

#### DO PARCELAMENTO, REMEMBRAMENTO E DESDOBRAMENTO DO SOLO

#### CAPÍTULO I

#### DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

**Art. 2º.** Esta Lei tem por objetivos:

- I - orientar o projeto e a execução de qualquer serviço ou obra de parcelamento do solo para fins urbanos no Município;
- II - prevenir assentamento urbano em área imprópria para esse fim;
- III - evitar a comercialização de lotes inadequados às atividades urbanas;
- IV - assegurar a observância de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade no processo de parcelamento do solo para fins urbanos.

**Art. 3º.** Será admitido o parcelamento, remembramento, desdobro do solo se obedecidas as disposições contidas nesta Lei e demais disposições legais a ela pertinente.

**§ 1º.** O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento e desmembramento.

**§ 2º.** O parcelamento, remembramento e desdobro do solo para fins urbanos será permitido nas zonas e setores definidos na lei municipal de zoneamento, uso e ocupação do solo.

**Art. 4º.** A execução de qualquer loteamento, desmembramento, desdobro ou remembramento e condomínios no território municipal, dependerá de licenciamento prévio por parte do Poder Público municipal.

*Douradina não pode parar.*



# PREFEITURA MUNICIPAL DE DOURADINA

CNPJ (MF) 78.200.110/0001-94

FONE/FAX (44) 3663-1579 - E-Mail: [prefeitura@douradina.pr.gov.br](mailto:prefeitura@douradina.pr.gov.br)

Av. Barão do Rio Branco, 767- CEP 87.485-000 - DOURADINA - PARANÁ

§ 1º. Para os fins previstos neste artigo e nesta Lei, deverão ser ouvidos, quando necessário, os órgãos públicos de outras esferas federadas, especialmente para os fins previstos na legislação federal que rege o parcelamento e remembramento do solo.

§ 2º. O Poder Público poderá negar licença para parcelar em áreas específicas ou suspender por tempo determinado a aprovação de parcelamento do solo no município.

§ 3º. Esta Lei complementa, sem alterar ou substituir, as exigências de caráter urbanístico estabelecidas na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e na Lei do Sistema Viário do Município.

## CAPÍTULO II

### DAS DEFINIÇÕES

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

I - alinhamento predial: linha divisória entre o lote e o logradouro público;

II - alvará: documento expedido pelo Poder Público Municipal concedendo licença para o funcionamento de atividades ou a execução de serviços e obras;

III - área de fundo de vale: área do loteamento destinada à proteção das nascentes e leitos dos cursos d'água;

IV - área de preservação permanente: área protegida nos termos da Lei Federal n.º 12.651, de 25 de maio de 2012, ou aquela que vier a substituí-la e na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações;

V - Área Líquida Loteável: área resultante da diferença entre a área total do loteamento ou desmembramento e a soma das áreas de logradouros públicos, espaços livres de uso público, áreas de fundo de vale e outras áreas a serem incorporadas ao patrimônio público;

VI - área total do parcelamento: a área que o loteamento, desmembramento ou remembramento abrange;

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

VIII - área de domínio público: a área ocupada pelas vias de circulação, ruas, avenidas, praças, jardins, parques e bosques. Estas áreas, em nenhum caso, poderão ter seu acesso restrito;

IX - área total dos lotes: a resultante da diferença entre a área do parcelamento e a área de domínio público;

X - área institucional: área destinada à implantação dos equipamentos públicos comunitários de educação, cultura, saúde, lazer, segurança, assistência social e outras de interesse público;

XI - área urbana: parcela do território definida na Lei Municipal do Perímetro Urbano, destinada à moradia, ao comércio, ao serviço e à indústria;

XII - área verde: bosques de mata nativa representativos da flora do Município ou demais formações vegetais que contribuam para a preservação das águas, do habitat, da fauna, da estabilidade dos solos, da proteção paisagística e manutenção da distribuição equilibrada dos maciços vegetais;

XIII - arruamento: logradouro ou conjunto de logradouros públicos destinados à circulação viária e acesso aos lotes urbanos;

XIV - condomínio: também chamado de Condomínio Urbanístico, 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. Considerado no município por Condomínio Horizontal e Condomínio de Lotes para fins residenciais, onde:

*Douradina não pode parar.*



# PREFEITURA MUNICIPAL DE DOURADINA

CNPJ (MF) 78.200.110/0001-94

FONE/FAX (44) 3663-1579 - E-Mail: [prefeitura@douradina.pr.gov.br](mailto:prefeitura@douradina.pr.gov.br)

Av. Barão do Rio Branco, 767- CEP 87.485-000 - DOURADINA - PARANÁ

a) Condomínio Horizontal: refere-se aos projetos de loteamentos e construção em terreno comum, não havendo repartição de lotes entre os proprietários, atribuindo-se fração ideal do terreno, e constituído de acordo com a legislação civil e de registros públicos;

b) Condomínio de lotes para fins residenciais: são os condomínios formados por unidades autônomas que correspondem à porção de terreno resultante do fracionamento da gleba ou lote, nos termos da legislação civil e de registros públicos, no qual cada lote é considerado uma unidade autônoma, para qual é atribuído uma fração ideal do todo.

XV - desdobro: é a divisão da área de lote existente, oriundo de loteamento ou desmembramento anterior para formação de novo ou de novos lotes, os quais obrigatoriamente devem atender às exigências mínimas de dimensionamento e índices urbanísticos para sua edificação, previstos na Lei Municipal de Uso e Ocupação do solo;

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

XVII - equipamentos comunitários: são os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social;

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

XIX - 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 sub-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 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.

XX - Espaços Livres: áreas de interesse de preservação e/ou espaços livres de uso público, destinados à implantação de praças, área de recreação e esportivas, monumentos e demais referenciais urbanos e paisagísticos;

XXI - faixa não-edificável: área do terreno onde não será permitida qualquer edificação;

XXII - faixa de rolamento: faixa destinada exclusivamente ao tráfego de veículos;

XXIII - fração comum: áreas de uso e propriedade comum dos condôminos como o sistema viário interno, áreas administrativas e áreas de recreação não caracterizadas como frações privativas;

XXIV - fração ideal: fração expressa de forma decimal ou ordinária que representa a parte privativa do terreno e área de uso comum atribuída a unidade autônoma, sendo parte inseparável desta;

XXV - fração privativa: área da superfície limitada pela linha que contorna as divisas da unidade autônoma de uso exclusivo do condômino;

XXVI - gleba: área de terra, com localização e delimitação definidas, não resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;

XXVII - imóvel: parcela de terra delimitada, inscrita no Registro de Imóveis, com pelo menos uma divisa Lindeira à via;

*Douradina não pode parar.*



# PREFEITURA MUNICIPAL DE DOURADINA

CNPJ (MF) 78.200.110/0001-94

FONE/FAX (44) 3663-1579 - E-Mail: [prefeitura@douradina.pr.gov.br](mailto:prefeitura@douradina.pr.gov.br)

Av. Barão do Rio Branco, 767- CEP 87.485-000 - DOURADINA - PARANÁ

XXVIII - infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, de abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, de energia elétrica pública e domiciliar, vias de circulação e pavimentação;

XXIX - logradouro público: área de terra de propriedade pública e de uso comum e/ou especial do povo, destinada às vias de circulação e aos espaços livres;

XXX - lote: terreno com acesso a logradouro público e servido de infraestrutura, cujas dimensões atendam os índices urbanísticos definidos em lei municipal para a zona a que pertence;

XXXI - loteamento: a subdivisão de áreas em lotes, com abertura ou efetivação de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamento ou modificação das vias existentes, observadas as diretrizes de arruamento, os quais obrigatoriamente devem atender às exigências mínimas de dimensionamento e índices urbanísticos para sua edificação, previstos na Lei Municipal de Zoneamento, Uso e Ocupação do solo;

XXXII - parcelamento: subdivisão de gleba sob a forma de loteamento ou desmembramento;

XXXIII - pista de rolamento: parte da via de circulação destinada ao desenvolvimento de uma ou mais faixas para o tráfego e estacionamento de veículos;

XXXIV - Profundidade do lote: distância entre a testada e o fundo do lote, medida entre os pontos médios da testada e da divisa do fundo;

XXXV - quadra: terreno circundado por vias de circulação dotadas de infraestrutura, resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;

XXXVI - registro: ato que legitima a propriedade do lote após a aprovação do parcelamento, obedecendo-se ao procedimento legal;

XXXVII - regularização fundiária: 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;

XXXVIII - remembramento: unificação de glebas ou lotes urbanos com aproveitamento do sistema viário existente;

XXXIX - testada: dimensão frontal do lote voltada para via de circulação interna ou pública;

XL - unidade autônoma /fração privativa/lote/área privativa: área de propriedade individual dentro de condomínio, devidamente identificada e destinada ao uso privativo;

XLI - uso privativo: de utilização exclusiva;

XLII - via de acesso: área de uso comum destinada à circulação de veículos e ao acesso às unidades de condomínios horizontais;

XLIII - via de circulação: superfície que compreende a pista de rolamento, o acostamento ou estacionamento, a calçada e, se houver, o canteiro central, a ciclovia ou a ciclofaixa. Compreendem as avenidas, ruas, alamedas, travessas, estradas e caminhos de uso público.

XLIV - via de circulação interna: área destinada ao sistema de circulação de veículos e pedestres dentro do condomínio.

## CAPÍTULO III

### DAS ÁREAS PARCELÁVEIS E NÃO PARCELÁVEIS

**Art. 6º.** Somente será admitido parcelamento do solo para fins urbanos em Zona Urbana devidamente definida em Lei Municipal de Perímetro Urbano.

**Parágrafo único.** Os loteamentos contíguos à malha urbana ocupada, somente serão admitidos quando tiverem acesso direto ao sistema viário já implantado e sem que se criem vazios urbanos.

*Douradina não pode parar.*



# PREFEITURA MUNICIPAL DE DOURADINA

CNPJ (MF) 78.200.110/0001-94

FONE/FAX (44) 3663-1579 - E-Mail: [prefeitura@douradina.pr.gov.br](mailto:prefeitura@douradina.pr.gov.br)

Av. Barão do Rio Branco, 767- CEP 87.485-000 - DOURADINA - PARANÁ

**Art. 7º.** Não será permitido o parcelamento e remembramento do solo:

I - em terrenos alagadiços, pantanosos e sujeitos a inundações, antes de tomadas as medidas saneadoras e assegurado o escoamento das águas;

II - em terrenos situado em nascentes, corpos d'água, fundos de vale e nas demais áreas de preservação permanente, essenciais para o equilíbrio ambiental, escoamento natural das águas e abastecimento público, a critério do Município e, quando couber, do órgão estadual competente;

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

IV - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas dos órgãos competentes;

V - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, podendo o município exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário;

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

VII - em áreas de preservação ecológica, ou naquelas onde a poluição impeça condições suportáveis, até a sua correção;

VIII - em terrenos situados nas zonas de proteção ambiental, instituídas pelo Plano Diretor, Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e legislação correlata, e nos termos da legislação vigente.

XIX - nas faixas de prolongamento de vias definidas na Lei do Sistema Viário Básico e seus respectivos recuos estabelecidos na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano;

X - em terrenos onde for necessária a sua preservação para o sistema de controle da erosão urbana, conforme Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano.

XI - em área onde for técnica ou economicamente inviável a implantação de infraestrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos comunitários;

XII - em terrenos situados fora do alcance dos equipamentos urbanos, nomeadamente das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas exigências específicas dos órgãos competentes.

**Art. 8º.** Não será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos na Zona Rural do Município.

**§ 1º.** A Zona Rural somente poderá ser parcelada para fins de exploração agropastoril e os usos permissíveis para ela especificados na Lei de Uso e Ocupação de Solo do Município.

**§ 2º.** O parcelamento da Zona Rural deverá obedecer ao módulo mínimo estabelecido para o Município, pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA.

**§ 3º.** O parcelamento da Zona Rural deverá atender aos seguintes requisitos:

I - será registrada uma reserva florestal legal, bem como, as áreas de Preservação Permanente dentro do próprio imóvel, ou através das demais opções previstas no Código Florestal Brasileiro, preferentemente, em uma única área, previamente aprovada pelo órgão estadual competente.

II - as estradas de acesso às parcelas deverão ter pistas de rolamento com as dimensões previstas na Lei do Sistema Viário Municipal;

**§ 4º.** Não serão exigidos para os parcelamentos rurais, os demais requisitos previstos nesta Lei.

## CAPÍTULO IV

### DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

**Art. 9º.** Os loteamentos deverão atender aos seguintes requisitos:

I - só poderão ser loteadas as áreas com acesso direto à via pública em boas condições de trafegabilidade, conforme critérios estabelecidos no Plano Diretor e legislação correlata, analisados durante o procedimento de licenciamento local;

*Douradina não pode parar.*



# PREFEITURA MUNICIPAL DE DOURADINA

CNPJ (MF) 78.200.110/0001-94

FONE/FAX (44) 3663-1579 - E-Mail: [prefeitura@douradina.pr.gov.br](mailto:prefeitura@douradina.pr.gov.br)

Av. Barão do Rio Branco, 767- CEP 87.485-000 - DOURADINA - PARANÁ

II - o proprietário da área cederá ao município, sem qualquer ônus, uma percentagem mínima da área a lotear (gleba) de 35% (trinta e cinco por cento), que corresponde às áreas destinadas ao sistema de circulação, espaços livres e área institucional, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores que 15.000 m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados), caso em que a percentagem poderá ser reduzida, porém, nunca inferior a 10% (dez por cento);

III - a soma das áreas do sistema de circulação com as áreas destinadas a equipamentos públicos e espaços livres deverá ser sempre igual ou superior a 35% (trinta e cinco por cento) da área total da gleba a ser parcelada;

IV - nos casos de regularização fundiária, realizados pelo Poder Público em Zonas Especiais de Interesse Social, poderá ser dispensada a doação de áreas para equipamentos públicos, desde que a doação torne condição impeditiva para realização do empreendimento de loteamento ou desmembramento;

V - as vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local;

VI - a hierarquia das vias, além do estipulado na Lei do Sistema Viário Básico, deverá obedecer ao seguinte:

a) os projetos de loteamento deverão obedecer às dimensões de vias determinadas pela Lei do Sistema Viário Básico;

b) todo projeto de loteamento deverá incorporar no seu traçado viário os trechos que o Município indicar, para assegurar a continuidade do sistema viário geral da cidade.

VII - todas as vias públicas constantes do loteamento deverão ser construídas, pelo empreendedor, contendo no mínimo com os seguintes serviços e obras de infraestrutura:

a) - demarcação das quadras, lotes, logradouros públicos e vias de acesso, por intermédio de marcos que deverão ser mantidos pelo responsável pelo parcelamento em perfeitas condições após a aprovação do loteamento;

b) - rede de drenagem de águas pluviais de acordo com as normas do órgão municipal competente, considerando captação, condução e disposição;

c) - rede de abastecimento de água potável de acordo com as normas da respectiva concessionária;

d) - rede de coleta de esgotos e águas residuais provenientes de reuso ou não, de acordo com as normas da respectiva concessionária quando existente, ou tratamento ambiental adequado quando inexistente;

e) - rede de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública de acordo com as normas da respectiva concessionária;

f) - abertura, pavimentação definitiva das pistas de rolamento das vias de acesso e circulação, incluindo a construção de guias e sarjetas, de acordo com as normas do órgão municipal competente e o estabelecido na Lei do Sistema Viário, e sinalização viária conforme disposições contidas na legislação de trânsito;

g) - implantação de calçadas, de acordo com as normas do órgão municipal competente e normas técnicas vigentes de acessibilidade.

h) - arborização das calçadas, canteiros e ajardinamento dos espaços livres de uso público, segundo projeto aprovado pelo Poder Público local;

i) - recobrimento vegetal de cortes e taludes do terreno e proteção de encostas, quando necessário, e implantação e/ou reconstituição da mata ciliar e área de preservação permanente.

VIII - os parcelamentos situados ao longo de rodovias deverão conter arruamento marginal paralelo dentro das respectivas faixas não edificáveis, estas com a largura mínima de 15m (quinze metros);

IX - as áreas mínimas dos lotes bem como as testadas, válidas para lotes em novos loteamentos e para desmembramentos e remembramentos, são as estipuladas na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo;

X - o Município exigirá para aprovação do loteamento e desmembramento a reserva de faixa não edificável, quando conveniente e necessário na frente, lado ou fundo do lote para rede de água, esgoto, drenagem e outros equipamentos urbanos;

*Douradina não pode parar.*



# PREFEITURA MUNICIPAL DE DOURADINA

CNPJ (MF) 78.200.110/0001-94

FONE/FAX (44) 3663-1579 - E-Mail: [prefeitura@douradina.pr.gov.br](mailto:prefeitura@douradina.pr.gov.br)

Av. Barão do Rio Branco, 767- CEP 87.485-000 - DOURADINA - PARANÁ

XI - os lotes encravados em situação informal, poderão ser objeto de regularização, conforme procedimento específico junto ao Poder Público local, devendo ser consultado o Conselho Municipal da Cidade.

XII – Os taludes resultantes de movimentos de terra deverão obedecer aos seguintes requisitos mínimos:

- a) declividade ideal, determinada para cada tipo de solo para taludes em aterro;
- b) revestimento apropriado para retenção do solo, preferivelmente formado por vegetação, podendo este ser dispensado, a critério do Poder Público;
- c) canaletes de drenagem para taludes, com altura superior a 3 m (três metros);
- d) Os taludes poderão ser substituídos por muros de arrimo ou proteção, às expensas do empreendedor e mediante autorização do Município.

**§ 1º.** As áreas públicas de que tratam os Incisos II e III do caput desse artigo não se dará outra utilização, sendo vedada a sua utilização para outros fins, salvo na ocorrência das hipóteses previstas na Legislação Federal.

**§ 2º.** Os espaços livres de uso público e as áreas destinadas a equipamento comunitário de que tratam os incisos II e III do caput deste artigo, deverão observar o mínimo de 7,5% (sete vírgula cinco por cento) para cada um e deverão ter acesso por via oficial de circulação.

**§ 3º.** As áreas públicas destinadas a equipamentos comunitários deverão possuir no mínimo, lote (s) com um raio mínimo de 8 (oito) metros, e em terreno com declividade inferior a 30% (trinta por cento), e sempre que possível serão concentradas em um mesmo local da área loteada.

**§ 4º.** Serão considerados, para os fins deste artigo, as necessidades públicas e urbanas do entorno do local a ser parcelado.

**§ 5º.** Em nenhum caso, os movimentos de terra e as obras de arruamento ou instalação de infraestrutura poderão prejudicar o escoamento das águas nas respectivas bacias hidrográficas.

**§ 6º.** Quando não for possível interligar as galerias de águas pluviais do loteamento à rede pública existente, será obrigatória a execução de emissário até o fundo de vale, com dissipador de energia na sua extremidade, conforme projeto aprovado pelo órgão competente.

**§ 7º.** Quando não for possível dar escoamento por gravidade, através de passagem em vias públicas, às águas pluviais ou àquelas das redes de coleta de esgoto sanitário, os lotes situados à jusante, deverão ser gravados de servidão pública de passagem para equipamentos urbanos que sirvam aos lotes situados a montante.

**§ 8º.** Serão construídas rampas de acesso no meio-fio, junto às esquinas, para pessoas portadoras de necessidades especiais, segundo os padrões definidos na Lei do Sistema Viário Básico ou normas técnicas pertinentes.

**§ 9º.** Em áreas de elevada complexidade geológica-geotécnica poderão ser exigidos obras complementares a critério do órgão municipal competente.

**§ 10.** Com relação ao abastecimento de água, caso seja realizada a captação própria, deverá ser apresentada a respectiva outorga para o uso dos recursos hídricos e a competente licença ambiental.

**§ 11.** Para efeito do disposto no inciso VII deste artigo, é considerada definitiva a pavimentação em concreto betuminoso usinado a quente (CBUQ), concreto de cimento Portland ou outra tecnologia equivalente que venha a surgir.

**§ 12.** Os ônus das obras necessárias para construção ou alargamento das vias de acesso referidas no inciso I deste artigo, recairão sobre o empreendedor ou sobre o Poder Público, caso haja possibilidade de uso do critério de compensação.

**§ 13.** A arborização de calçadas ou canteiros, prevista no inciso VII deste artigo, quando referir-se a logradouro lindeiro a lotes, terá densidade de, no mínimo, 1 (uma) árvore por lote ou conforme estipulado no Plano Municipal de Arborização Urbana.

**§ 14.** Havendo impossibilidade técnica de execução de qualquer dos elementos de infraestrutura listados no caput deste artigo, o proprietário deverá anexar ao projeto de desmembramento, certidão do órgão municipal competente, ou da Concessionária do respectivo serviço, atestando tal impedimento

*Douradina não pode parar.*



# PREFEITURA MUNICIPAL DE DOURADINA

CNPJ (MF) 78.200.110/0001-94

FONE/FAX (44) 3663-1579 - E-Mail: [prefeitura@douradina.pr.gov.br](mailto:prefeitura@douradina.pr.gov.br)

Av. Barão do Rio Branco, 767- CEP 87.485-000 - DOURADINA - PARANÁ

**Art. 10.** A localização dos espaços livres públicos e das áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários será definida de acordo com o interesse coletivo, órgão público competente, e ainda:

I - não podem estar situadas nas faixas **non aedificandi**;

II - não podem estar situadas em áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento);

III - não serão computados como áreas verdes públicas (espaços livres) os canteiros centrais ao longo das vias com largura inferior a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) e os dispositivos de conexão viária, com área inferior a 30m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados), sendo computados neste caso como parte da rede de circulação viária;

IV - não serão computadas como áreas verdes públicas (espaços livres), as áreas de preservação permanente, podendo excepcionalmente, em projetos de utilidade pública ou interesse social, computar as referidas áreas em até 10% (dez por cento) do total a ser cedido à Prefeitura no ato de aprovação do loteamento, sem ônus para o Município.

**Art. 11.** Excepcionalmente e a critério exclusivo do órgão público competente, a doação de espaços livres públicos e para equipamentos comunitários, em loteamentos, poderá ocorrer fora da área fracionada, levando-se em consideração a proporcionalidade dos valores das áreas, desde que devidamente justificada mediante a emissão de parecer técnico e condicionada à aprovação do Conselho Municipal da Cidade (CONCIDADE) de Douradina.

§ 1º. A proporcionalidade dos valores das áreas citadas no caput deste artigo, será determinada, considerando a implantação do loteamento, adotando-se para este fim laudo técnico de avaliação, a ser apresentado pelo interessado, com validade de até 90 (noventa) dias contados de sua elaboração, não extrapolando 5% (cinco por cento) da área total da gleba.

§ 2º. O laudo técnico de avaliação deverá ser elaborado com base no método involutivo e obedecer às especificações contidas nas normas técnicas.

§ 3º. O laudo técnico de avaliação será analisado pela Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis, a qual se manifestará pela sua homologação ou não.

§ 4º. Observada a proporcionalidade dos valores, a doação complementar de valores quanto a área verde e equipamentos comunitários, for implementada em outro local, poderá se dar mediante repasse de recursos financeiros ao município, em conta específica, cuja destinação esteja vinculada à implantação de equipamentos comunitários, aquisição de terrenos para uso institucional ou áreas verdes públicas.

§ 5º. Na impossibilidade da ocorrência de doação de áreas verdes e para equipamentos comunitários fora da área fracionada, e a critério do órgão municipal competente, poderá se dar mediante repasse de recursos financeiros ao município, em conta específica, cuja destinação esteja vinculada à implantação de equipamentos comunitários, aquisição de terrenos para uso institucional ou áreas verdes públicas.

§ 6º. A doação de que trata os parágrafos 4º e 5º deste caput deverá ser devidamente justificada pelo órgão municipal competente e condicionada à aprovação do respectivo Conselho Municipal da Cidade (CONCIDADE) de Douradina.

§ 7º. A aprovação do projeto definitivo de loteamento está condicionada a comprovação da transferência das áreas ou do repasse integral dos recursos financeiros ao Município.

**Art. 12.** A maior dimensão da quadra não poderá exceder a 250m (duzentos e cinquenta metros), exceto nas quadras com lotes maiores de 15.000m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados), linhas dos rios, nas rodovias, vias expressas e outras barreiras, onde o limite máximo será de 350 m (trezentos e cinquenta metros).

**Parágrafo único.** As quadras oriundas de projetos de loteamento deverão ser dotadas de infraestrutura exigida no art. 9º deste Capítulo em todas as suas testadas lindeiras a logradouros públicos.

**Art. 13.** Poderá ser exigido o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV para os parcelamentos do solo, com área superior a 100.000m<sup>2</sup> (cem mil metros quadrados).

*Douradina não pode parar.*



# PREFEITURA MUNICIPAL DE DOURADINA

CNPJ (MF) 78.200.110/0001-94

FONE/FAX (44) 3663-1579 - E-Mail: [prefeitura@douradina.pr.gov.br](mailto:prefeitura@douradina.pr.gov.br)

Av. Barão do Rio Branco, 767- CEP 87.485-000 - DOURADINA - PARANÁ

**Art. 14.** Nos loteamentos implantados pelo Município ou por agências estaduais e federais de habitação popular, destinados a Zonas Especiais de Interesse Social, o dimensionamento dos lotes deverá atender aos parâmetros estabelecidos na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 15.** A aprovação de projeto de desmembramento de lote urbano pelo Município, ficará condicionada à prévia existência, em todos os logradouros lindeiros ao lote, da seguinte infraestrutura:

I – rede de abastecimento de água potável;

II – sistema de drenagem de águas pluviais;

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

IV- vias de circulação pavimentadas.

**§ 1º.** Inexistindo, no todo ou em parte, a infraestrutura listada no caput deste artigo, em qualquer dos logradouros lindeiros ao lote, o proprietário providenciará às suas expensas, a execução da infraestrutura faltante, como pré-condição para a aprovação do projeto de desmembramento pelo Poder Público Municipal.

**§ 2º.** A execução dos elementos de infraestrutura, referidos no parágrafo anterior, deverá obedecer a projetos previamente aprovados pelos órgãos municipais competentes ou pelas Concessionárias dos respectivos serviços.

**Art. 16.** O desdobro somente poderá se dar em imóvel oriundo de:

I - loteamento aprovado, registrado e averbado;

II - desmembramento de gleba aprovado, registrado e averbado.

**Art. 17.** O imóvel resultante de desdobro deverá ter acesso direto a via em regulares condições de trafegabilidade, atendidos os seguintes requisitos:

I - prever conexão com as redes de infraestrutura pública;

II - dispor de solução para o coleta e destinação final ambientalmente adequada do esgoto doméstico;

III - observar as faixas de domínio ao longo das rodovias que cruzam o terreno municipal, conforme os critérios estabelecidos pelo órgão municipal competente;

IV - por iniciativa do proprietário, em área superior a 3.000,00m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados), será obrigatória a cessão ao município, sem qualquer ônus, de áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como a áreas verdes de uso público, as quais deverão ser proporcionais à gleba e nunca inferiores a 15% (quinze por cento) da área do desdobro, dos quais:

a) as áreas verdes de uso público deverão ser, no mínimo, iguais a 5% (cinco por cento) da área do desdobro;

b) as áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários deverão ser, no mínimo, iguais a 10% (dez por cento) da área do desdobro e área com raio circunscrito de 12m (doze metros).

**§ 1º.** O Município poderá exigir implantação de rede física relacionada aos serviços de telecomunicação e rede de gás canalizado, bem como implantação de marcos de amarração à rede de apoio geodésica.

**§ 2º.** Para fins deste artigo considera-se condições de trafegabilidade as vias públicas legalmente instituídas ou doadas ao poder público, de acordo com a lei do sistema viário do município, excetuando-se as servidões públicas de passagens e rodovias municipais, estaduais e, ou federais.

**Art. 18.** O desdobro de lote, quando vinculado à regularização de edificação, poderá ser aprovado de forma simultânea com a regularização.

**Art. 19.** Havendo impossibilidade técnica de execução de qualquer dos elementos de infraestrutura listados no caput deste artigo, o proprietário deverá anexar ao projeto de desmembramento, certidão do órgão municipal competente, ou da Concessionária do respectivo serviço, atestando tal impedimento.

*Douradina não pode parar.*



# PREFEITURA MUNICIPAL DE DOURADINA

CNPJ (MF) 78.200.110/0001-94

FONE/FAX (44) 3663-1579 - E-Mail: [prefeitura@douradina.pr.gov.br](mailto:prefeitura@douradina.pr.gov.br)

Av. Barão do Rio Branco, 767- CEP 87.485-000 - DOURADINA - PARANÁ

## CAPÍTULO V

### DA CONSULTA PRÉVIA

**Art. 20.** O interessado em elaborar projeto de loteamento deverá solicitar ao Município, em consulta prévia, a viabilidade do mesmo e as diretrizes para o Uso e Ocupação do Solo Urbano e Sistema Viário, apresentando para este fim os seguintes elementos.

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

II - planta planialtimétrica e georreferenciada da área a ser loteada, apresentando coordenadas no Sistema de Referência Geocêntrico para as Américas (SIRGAS 2000), na projeção UTM, Meridiano Central 51º WGr, Fuso 22S, podendo ser obtidas por meio de levantamentos geodésicos a partir dos marcos existentes da rede primária ou secundária do Sistema Geodésico Brasileiro (SGB), observando-se as especificações e critérios estabelecidos em resoluções pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), ou por meio da amarração, visando à incorporação das plantas decorrentes destes serviços à Base Cartográfica Municipal, em duas vias, na escala 1:1000 (um por um mil), assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou representante, e em meio digital (encaminhada eletronicamente ou depositada junto ao órgão competente) indicando:

- a) divisas da propriedade perfeitamente definidas;
- b) localização dos cursos d'água, áreas sujeitas a inundações, bosques, árvores de grande porte e construções existentes, tipologia do solo e principais acidentes topográficos;
- c) relevo, por meio de curvas de nível, equidistantes de 1m (um metro);
- d) arruamentos contíguos a todo perímetro,

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

IV - planta de situação da área a ser loteada, em duas vias e em meio digital (encaminhada eletronicamente ou depositada junto ao órgão competente), na escala 1:5.000 (um por cinco mil), indicando:

- a) norte magnético e verdadeiro, da área total e dimensões do terreno e seus principais pontos de referência, assinalando as áreas limítrofes que já estejam arruadas;
- b) arruamento contíguo a todo o perímetro;
- c) localização de vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências num raio de 1.000m (um mil metros) com as respectivas distâncias da área a ser loteada.

V - matrícula do registro de imóveis;

VI - certidões negativas de impostos municipais relativos ao imóvel.

**Parágrafo único.** As pranchas de desenho devem obedecer a normalização contida nas normas técnicas vigentes.

**Art. 21.** Havendo viabilidade de implantação, o Município, de acordo com as diretrizes contidas no Plano Diretor e legislação correlata, após análise feita no processo de licenciamento, indicará na planta apresentada na consulta prévia:

I - as vias de circulação existentes ou projetadas que compõem o Sistema Viário Básico da cidade e do Município, relacionadas com o loteamento pretendido, a serem respeitadas;

II - a fixação da zona ou zonas de uso predominante de acordo com a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo;

III - localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e dos espaços livres de uso público;

IV - as faixas sanitárias do terreno para o escoamento de águas pluviais e outras faixas não-edificáveis;

V - relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado;

**§ 1º.** O prazo máximo para estudos e fornecimento das diretrizes será de 60 (sessenta) dias, neles não sendo computado o tempo distendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada.

*Douradina não pode parar.*



# PREFEITURA MUNICIPAL DE DOURADINA

CNPJ (MF) 78.200.110/0001-94

FONE/FAX (44) 3663-1579 - E-Mail: [prefeitura@douradina.pr.gov.br](mailto:prefeitura@douradina.pr.gov.br)

Av. Barão do Rio Branco, 767- CEP 87.485-000 - DOURADINA - PARANÁ

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

§ 3º. A aceitação da Consulta Prévia não implica em aprovação da proposta de loteamento.

**Art. 22.** Por ocasião de fornecimento de diretrizes para elaboração de projeto, poderá ser solicitada:

I – elaboração de parecer geotécnico, nos casos de terrenos de elevada complexidade geológica ou geotécnica, o qual deverá compreender a delimitação das zonas ou unidades do terreno que apresentam comportamento geotécnico homogêneo;

II – estabelecimento, para cada unidade, de diretrizes geotécnicas para o desenvolvimento dos projetos.

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

## CAPÍTULO VI

### DO ANTEPROJETO DE LOTEAMENTO

**Art. 23.** Cumpridas as etapas do Capítulo anterior e havendo viabilidade da implantação do loteamento, o interessado apresentará o anteprojeto, de acordo com as diretrizes definidas pelo Município, composto de:

I - planta de situação da área a ser loteada, na escala exigida no inciso II do Art. 20 em 02 (duas) vias e em meio digital (encaminhada eletronicamente ou depositada junto ao órgão competente) com as seguintes informações:

- a) orientação magnética e verdadeira;
- b) equipamentos públicos e comunitários existentes num raio de 1.000m (mil metros);
- c) desenhos do anteprojeto de loteamento, na escala 1:1.000 (um por um mil) ou 1:500 (um por quinhentos), em 2 (duas) vias e em meio digital (encaminhada eletronicamente ou depositada junto ao órgão competente);

II – constituem requisitos dos desenhos do anteprojeto de loteamento:

- a) orientação magnética e verdadeira;
- b) subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numerações;
- c) dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais das vias e cotas do projeto;
- d) sistema de vias com respectivas larguras;
- e) curvas de nível, atuais e projetadas, na equidistância de 1m (um metro);
- f) perfis longitudinais na escala 1:1.000 (um por um mil) e transversais na escala 1:500 (um por quinhentos) de todas as vias de circulação;
- g) indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- h) a indicação das áreas que passarão ao domínio do município devendo ser observado o disposto nesta lei, e outras informações.

III - o mapeamento indicativo das áreas que passarão ao domínio do Município deverá conter:

- a) área total do parcelamento;
- b) área total dos lotes;
- c) área pública.

IV - a especificação do mapeamento da área pública deverá conter:

- a) área destinada a circulação;
- b) áreas verdes;
- c) áreas destinadas a equipamentos comunitários;

*Douradina não pode parar.*



# PREFEITURA MUNICIPAL DE DOURADINA

CNPJ (MF) 78.200.110/0001-94

FONE/FAX (44) 3663-1579 - E-Mail: [prefeitura@douradina.pr.gov.br](mailto:prefeitura@douradina.pr.gov.br)

Av. Barão do Rio Branco, 767- CEP 87.485-000 - DOURADINA - PARANÁ

§ 1º. As pranchas de desenho devem obedecer às normas técnicas vigentes.

§ 2º. O prazo máximo para estudos e aprovação do anteprojeto, cumpridas todas as exigências do Município pelo interessado, será de 60 (sessenta) dias.

## CAPÍTULO VII

### DO PROJETO DE LOTEAMENTO

**Art. 24.** Aprovado o anteprojeto, o interessado apresentará o Projeto Definitivo, contendo:

I – memorial descritivo, contendo obrigatoriamente:

- a) denominação do loteamento;
- b) a descrição sucinta do loteamento com suas características;
- c) as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
- d) a indicação das áreas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;
- e) a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências, e dos que serão implantados;
- f) limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes, área total pública, discriminando as áreas do sistema viário, espaços livres e demais espaços destinados a equipamentos comunitários, total das áreas de utilidade pública com suas respectivas percentagens (quadro estatístico de áreas);
- g) discriminação dos lotes a serem caucionados, à escolha do Poder Público Municipal;
- i) descrição do sistema viário, constando identificação das vias (nome ou número), largura da pista de rolamento, largura do passeio, declividade máxima e tipo de revestimento.

II - plantas e desenhos exigidos no artigo anterior, conforme exigências emitidas no processo de licenciamento, em 4 (quatro) vias e em meio digital (encaminhada eletronicamente ou depositada junto ao órgão competente)

III - deverão ainda, fazer parte do projeto de loteamento e referentes às obras de infraestrutura exigida, acompanhado do respectivo orçamento e cronograma, que deverão ser previamente aprovadas pelos órgãos competentes, as seguintes peças:

- a) anteprojeto da rede de escoamento das águas pluviais e superficiais, canalização em galerias ou canal aberto, com indicação das obras de sustentação, muros de arrimo, pontilhões e demais obras necessárias à conservação dos novos logradouros;
- b) anteprojeto do sistema de abastecimento de água;
- c) anteprojeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;
- d) anteprojeto da rede de esgotamento sanitário, quando existente no entorno da área a ser parcelada;
- e) anteprojeto de arruamento, incluindo planta com dimensões angulares e lineares dos traçados, perfis longitudinais e transversais e detalhes dos meios-fios e sarjetas;
- f) rede de gás, quando for o caso.
- g) anteprojeto de outras obras de infraestrutura que o município julgue necessárias;

IV - as pranchas devem obedecer às normas técnicas vigentes;

V - todas as peças do projeto definitivo deverão ser assinadas pelo requerente e responsável técnico devendo o último mencionar o número de seu registro no conselho de fiscalização profissional;

VI - deverá ainda apresentar, em duas vias, modelo de contrato de compra e venda, o qual deverá estar de acordo com a legislação federal e demais cláusulas, que especifique:

- a) o compromisso do loteador quanto à execução das obras de infraestrutura, enumerando-as;
- b) o prazo da execução da infraestrutura, constante nesta lei e respectivo processo de licenciamento, limitados à no máximo 24 meses, a contar da data de publicação do Decreto de Aprovação do loteamento ou expedição do Ato de Aprovação da subdivisão, pelo Município, para executar os serviços e obras de infraestrutura para ele exigidos;

*Douradina não pode parar.*



# PREFEITURA MUNICIPAL DE DOURADINA

CNPJ (MF) 78.200.110/0001-94

FONE/FAX (44) 3663-1579 - E-Mail: [prefeitura@douradina.pr.gov.br](mailto:prefeitura@douradina.pr.gov.br)

Av. Barão do Rio Branco, 767- CEP 87.485-000 - DOURADINA - PARANÁ

c) a condição de que os lotes só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas no Art. 9º desta lei;

d) a possibilidade de suspensão do pagamento das prestações pelo comprador, vencido o prazo e não executadas as obras, que passará a depositá-las mensalmente, em juízo;

e) o enquadramento do lote no Mapa de Zoneamento do Solo Urbano, definindo a zona de uso e os parâmetros urbanísticos incidentes.

**§ 1º.** Constituem documentos relativos à área em parcelamento a serem anexados ao projeto definitivo:

I - título de propriedade devidamente registrado em Registro Geral de Imóveis;

II - certidões negativas de tributos municipais.

**§ 2º.** O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo, depois de cumpridas pelo interessado todas as exigências do Município, será de 60 (sessenta) dias.

**§ 3º.** Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula exigida no inciso VIII deste artigo não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias no tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes, tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quando a aprovação daí decorrente.

## CAPÍTULO VIII

### DA APROVAÇÃO E DO REGISTRO DE LOTEAMENTO

**Art. 25.** Recebido o projeto definitivo de loteamento, com todos os elementos, e de acordo com as exigências desta Lei, o Município procederá:

I - ao exame de exatidão da planta definitiva com a aprovada como anteprojeto;

II - ao exame de todos os elementos apresentados, conforme exigência expressa do Capítulo VII desta lei.

**§ 1º.** O Município poderá exigir as modificações que se façam necessárias.

**§ 2º.** O Município disporá de 90 (noventa) dias para pronunciar-se, ouvidos os demais órgãos de outras esferas federadas.

**Art. 26.** Aprovado o projeto de loteamento e deferido o processo, o Município editará o competente Decreto de Aprovação de loteamento e expedirá Termo de Conclusão da Execução das Obras e Serviços .

**Parágrafo único.** No decreto de aprovação de Loteamento deverão constar as condições em que o loteamento foi autorizado e as obras a serem realizadas, o prazo de execução, bem como a indicação das áreas que passarão a integrar o domínio do município no ato do seu registro.

**Art. 27.** O empreendedor deverá apresentar ao Município, antes da liberação do alvará de loteamento, os projetos de execução previamente aprovados, sob pena de caducar a aprovação do projeto de loteamento, conforme se tratar de loteamento a ser implantado em área localizada dentro do Perímetro Urbano.

**§ 1º.** Constituem projetos obrigatórios para fins de licenciamento junto ao Poder Público local:

I - projeto detalhado de arruamento, incluindo planta com dimensões angulares e lineares dos traçados, perfis longitudinais e transversais e detalhes dos meios-fios e sarjetas;

II - projeto detalhado da rede de escoamento das águas pluviais e superficiais e das obras complementares necessárias;

III - projeto de abastecimento de água potável;

IV - projeto de rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;

V - projeto de rede de coleta e destinação de esgotamento sanitário, quando for o caso;

V - projeto da rede de distribuição de gás, quando este constar no memorial descritivo ou no anteprojeto;

**§ 2º.** Os projetos de execução, citados no parágrafo anterior, deverão ser acompanhados de:

I - orçamento;

II - cronograma físico-financeiro.

*Douradina não pode parar.*



# PREFEITURA MUNICIPAL DE DOURADINA

CNPJ (MF) 78.200.110/0001-94

FONE/FAX (44) 3663-1579 - E-Mail: [prefeitura@douradina.pr.gov.br](mailto:prefeitura@douradina.pr.gov.br)

Av. Barão do Rio Branco, 767- CEP 87.485-000 - DOURADINA - PARANÁ

**Art. 28.** No ato de recebimento da cópia do projeto aprovado pelo Município, o interessado assinará um Termo de Compromisso no qual se obrigará a:

I - executar todas as obras de infraestrutura referidas no Art. 24 desta Lei, conforme o respectivo cronograma, observando o prazo máximo previsto em seu inciso VI, alínea b.

II - executar as obras de consolidação e arrimo para a boa conservação das vias de circulação, pontilhões e bueiros necessários, sempre que as obras mencionadas forem consideradas indispensáveis em vista das condições viárias, de segurança e sanitárias do terreno a parcelar;

III - facilitar a fiscalização permanente do Município durante a execução das obras e serviços;

IV - não efetuar venda de lotes antes da apresentação dos projetos definitivos da infraestrutura e da assinatura da caução, a que se refere o Art. 24 desta lei, para garantia da execução das obras;

V - não outorgar qualquer escritura de venda de lotes antes de concluídas as obras previstas nos Incisos I e II deste artigo e de cumpridas as demais obrigações exigidas por esta lei ou assumidas no termo de compromisso;

VI - preservar as áreas verdes existentes, bem como, as de preservação permanente, sob pena de responsabilidade cível, administrativa e criminal.

VII - utilizar modelo de contrato de compra e venda, conforme exigência contida nesta lei.

**§ 1º.** As obras que constam no presente artigo deverão ser previamente aprovadas pelo órgão licenciador e pelos demais órgãos competentes de outras esferas federadas.

**§ 2º.** O prazo para a execução das obras e serviços a que se referem os incisos I e II deste artigo será ajustada ao longo do processo de licenciamento, não podendo ser superior a 01 (um) ano.

**Art. 29.** No Termo de Compromisso deverão constar especificamente as obras e serviços que o empreendedor é obrigado a executar e o prazo fixado para sua execução.

**Art. 30.** Para fins de garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana exigida para o loteamento, antes da sua aprovação, ficará caucionado um percentual da área total do loteamento, cujo valor corresponda ao custo dos serviços.

**§ 1º.** O valor dos lotes será calculado, para efeito deste artigo, pelo preço da área sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado.

**§ 2º.** Os lotes caucionados deverão ser discriminados e relacionados ao valor total dos serviços de infraestrutura especificados no Artigo 24 desta Lei, cabendo ao Município escolher os lotes a serem caucionados.

**§ 3º.** A liberação das áreas caucionadas não poderá ser parcial e somente ocorrerá, quando todas as obras estiverem integralmente realizadas.

**§ 4º.** Concluídos todos os serviços e obras de infraestrutura exigidas para o loteamento, o município liberará as garantias de sua execução.

**§ 5º.** A caução será formalizada em escritura pública, levada ao Registro de Imóveis no ato do registro do loteamento.

**§ 6º.** As áreas a serem transferidas ao domínio público não poderão ser caucionadas para o cumprimento dos dispositivos previstos nesta lei.

**Art. 31.** Após a aprovação do projeto definitivo, o empreendedor deverá submeter o loteamento ao Registro de Imóveis, apresentando, dentre outros documentos exigidos pela legislação que regulamenta os respectivos atos:

I - título de propriedade do imóvel;

II - histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhados dos respectivos comprovantes;

III - certidões negativas:

a) de tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel:

*Douradina não pode parar.*



# PREFEITURA MUNICIPAL DE DOURADINA

CNPJ (MF) 78.200.110/0001-94

FONE/FAX (44) 3663-1579 - E-Mail: [prefeitura@douradina.pr.gov.br](mailto:prefeitura@douradina.pr.gov.br)

Av. Barão do Rio Branco, 767- CEP 87.485-000 - DOURADINA - PARANÁ

- b) de ações reais referentes ao imóvel pelo período de 10 (dez) anos;
- c) de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública;

IV - certidões:

- a) dos protestos de títulos, em nome do loteador, pelo período de 10 (dez) anos;
- b) de ações pessoais relativa ao loteador pelo período de 10 (dez) anos;
- c) de ônus reais relativos ao imóvel;
- d) de ações penais contra o loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

V - cópia do ato de aprovação do loteamento;

VI - cópia do termo de compromisso e cronograma de execução das obras exigidas;

VII - exemplar do modelo de contrato de compra e venda;

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

**§ 1º.** No ato do registro do projeto de loteamento, o empreendedor transferirá ao Município, mediante escritura pública e sem qualquer ônus ou encargos para este, o domínio das vias de circulação e das demais áreas, conforme Art. 9º desta lei.

**§ 2º.** O prazo máximo para que o loteamento seja submetido ao registro de imóveis é de 180 (cento e oitenta) dias, contados da publicação relativa à aprovação do projeto definitivo, sob pena de caducidade da aprovação.

**§ 3º.** O título de propriedade será dispensado quando se tratar de parcelamento popular, destinado às classes de menor renda, em imóvel declarado de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e emissão provisória na posse, desde que promovido pela União, Estado do Paraná, Município ou suas entidades delegadas, autorizadas por Lei a implantar projetos de habitação.

**§ 4º.** No caso de que trata o parágrafo anterior, o pedido de registro do parcelamento, além da documentação mencionada no caput deste artigo, será instruído com cópias autênticas da decisão que tenha concedido a emissão provisória na posse, do decreto de desapropriação, do comprovante de sua publicação na imprensa oficial e, quando formulado por entidades delegadas, da lei de criação e de seus atos constitutivos.

**Art. 32.** Examinada a documentação e encontrada em ordem, o Oficial do Registro de Imóveis encaminhará comunicação ao Município e dará publicidade ao documento, nos termos da legislação que o regulamenta.

**Art. 33.** Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos para o loteamento, o empreendedor ou seu representante legal, requererá ao Município, por requerimento próprio, a realização de vistoria presencial pelo órgão licenciador.

**§ 1º.** O requerimento do interessado deverá ser acompanhado de uma planta retificada do loteamento, que será considerada oficial para todos os efeitos.

**§ 2º.** Após a vistoria o Município expedirá o respectivo laudo de vistoria e, estando todas as obras em acordo com as exigências municipais, expedirá um Termo de Conclusão da Execução das Obras e Serviços, o qual deverá ser encaminhado ao Registro Geral de Imóveis, para liberação de caução.

**§ 3º.** O loteamento poderá ser liberado em etapas, desde que na parcela aprovada possua implantada as infraestruturas e serviços contidos previstas no cronograma e aprovadas pelo órgão licenciador.

**Art. 34.** Esgotados os prazos previstos, caso não tenham sido realizadas as obras e serviços exigidos para o loteamento, o Município executá-los-á e promoverá a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio os lotes caucionados na forma do Art. 30, que se constituirão em patrimônio público municipal.

**Art. 35.** Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o empreendedor e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como a aprovação pelo Município, e deverão ser averbados no registro de imóveis, em complemento ao projeto original.

*Douradina não pode parar.*



# PREFEITURA MUNICIPAL DE DOURADINA

CNPJ (MF) 78.200.110/0001-94

FONE/FAX (44) 3663-1579 - E-Mail: [prefeitura@douradina.pr.gov.br](mailto:prefeitura@douradina.pr.gov.br)

Av. Barão do Rio Branco, 767- CEP 87.485-000 - DOURADINA - PARANÁ

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

§ 2º. Quando houver mudança substancial do plano de loteamento e respectivos projetos, será promovida nova análise pelo órgão licenciador municipal, iniciando-se o cômputo do prazo desde o seu início.

§ 3º. Aprovadas as alterações, será efetuada a respectiva publicação e serão promovidas as retificações necessárias quanto aos documentos emitidos pelo Poder Público municipal.

§ 4º. Caberá ao proprietário, ou interessado, promover às suas próprias expensas, as respectivas averbações junto ao registro de imóveis.

**Art. 36.** A aprovação do projeto de loteamento ou desmembramento não implica em nenhuma responsabilidade, por parte do município quanto à eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, assim como, quanto ao direito de terceiros em relação à área arruada, loteada ou desmembrada, e tão pouco, suportará qualquer indenização decorrente de traçados que não obedecem aos arruamentos contidos nas plantas limítrofes mais antigas ou nas disposições legais então vigentes.

**Parágrafo único.** O disposto neste artigo será de inteira responsabilidade do proprietário e do responsável técnico pelo projeto e/ou pela obra.

## CAPÍTULO IX

### DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO, REMEMBRAMENTO E DESDOBRO

**Art. 37.** O pedido de desmembramento, remembramento e desdobro será feito mediante requerimento do interessado ao Município, acompanhado de título de propriedade, certidão negativa e da planta do imóvel a ser desmembrado, remembrado ou desdobrado na escala 1:1.000 (um por um mil), apresentado em 3 (três) vias impressas e em meio digital (encaminhada eletronicamente ou depositada junto ao órgão competente) contendo as seguintes indicações:

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

II - tipo de uso predominante no local;

III - áreas e testadas mínimas, determinadas pela Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, válidas para o zoneamento, qual esta afeta este imóvel;

IV - memorial descritivo de cada lote;

V - divisão ou agrupamento de lotes pretendidos, com as respectivas áreas;

VI - dimensões lineares e angulares;

VII - relevo, por curvas de nível equidistantes de 1 m (um metro);

VIII - croquis de locação das construções porventura existentes, constando a área individual de cada edificação e todas as cotas necessárias ao estabelecimento dos recuos e distanciamentos;

IX - comprovação da existência, ou não, de rede de energia elétrica, rede de abastecimento de água, rede de coleta de esgoto, rede de águas pluviais e pavimentação em todas as vias que circundam o lote, através da certidão das respectivas concessionárias de energia, água, esgoto e dos órgãos municipais competentes.

**Parágrafo único.** Todas as peças gráficas e demais documentos exigidos deverão atender ao contido nas normas técnicas vigentes, e deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado junto ao respectivo conselho profissional.

**Art. 38.** Após o procedimento de licenciamento, será concedida licença de desmembramento, remembramento e desdobro para averbação no registro de imóveis.

**Parágrafo único.** Somente após averbação dos novos lotes no registro de imóveis o Município poderá conceder licença para construção ou edificação no respectivo local.

*Douradina não pode parar.*



# PREFEITURA MUNICIPAL DE DOURADINA

CNPJ (MF) 78.200.110/0001-94

FONE/FAX (44) 3663-1579 - E-Mail: [prefeitura@douradina.pr.gov.br](mailto:prefeitura@douradina.pr.gov.br)

Av. Barão do Rio Branco, 767- CEP 87.485-000 - DOURADINA - PARANÁ

**Art. 38.** A aprovação do licenciamento, nos termos do projeto apresentado, só será permitida quando:  
I - os lotes desmembrados ou lembrados, cumulada ou alternativamente que venham a ser licenciados, devem ter as dimensões mínimas previstas na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo;  
II - a parte restante do lote, ainda que edificado, possa compreender uma porção que permita constituir lote independente, observadas as dimensões mínimas previstas na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 40.** O prazo máximo para licenciamento do projeto definitivo por parte do Município, considerando cumpridas todas as exigências pelo interessado, será de 30 (trinta) dias.

**Art. 41.** Após a aprovação do projeto, o interessado, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, deverá encaminhar o mesmo para averbação no Registro de Imóveis.

## TÍTULO II

### DOS CONDOMÍNIOS

#### CAPÍTULO I

#### DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

##### Seção I

##### Dos objetivos

**Art. 42.** A instituição de condomínios, será orientada pelos seguintes objetivos:

- I - orientar o projeto e a execução de condomínios no município;
- II - evitar a implantação de condomínios em áreas desprovidas de condições para desempenho de atividades urbanas;
- III - assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da coletividade nos processos de implantação de condomínios.

**Art. 43.** Os condomínios cujas frações ideais correspondem às unidades autônomas edificadas ou condomínio edilício, atenderão aos requisitos do Plano Diretor e sua legislação correlata, além dos critérios estabelecidos na legislação vigente.

##### Seção II

#### Dos requisitos e restrições para implantação de condomínios

##### Subseção I

#### Dos requisitos para implantação de condomínios

**Art. 44.** Não será permitida a instalação de condomínios:

- I - em terrenos alagadiços, pantanosos e sujeitos a inundações, antes de tomadas as medidas saneadoras e assegurado o escoamento das águas;
- II - em terrenos situado em nascentes, corpos d'água, fundos de vale e nas demais áreas de preservação permanente, essenciais para o equilíbrio ambiental, escoamento natural das águas e abastecimento público, a critério da Prefeitura Municipal e, quando couber, do órgão estadual competente;

*Douradina não pode parar.*



# PREFEITURA MUNICIPAL DE DOURADINA

CNPJ (MF) 78.200.110/0001-94

FONE/FAX (44) 3663-1579 - E-Mail: [prefeitura@douradina.pr.gov.br](mailto:prefeitura@douradina.pr.gov.br)

Av. Barão do Rio Branco, 767- CEP 87.485-000 - DOURADINA - PARANÁ

III - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que tenham sido previamente saneados e em áreas com deposição de substâncias tóxicas ou nocivas à vida animal e vegetal;

IV - em terrenos, com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento) salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

V - em terrenos em que as condições geológicas não aconselham a edificação, podendo o município exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário;

VI - em terrenos onde exista degradação da qualidade ambiental, até que seja implementada a sua total correção, certificada pelo Poder Público mediante vistoria presencial;

VII - em áreas de preservação permanente e de relevância ecológica;

VIII - que resultar em fração ideal menor daquela estabelecida na lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 45.** Não serão admitidos condomínios em glebas com acesso por servidão de passagem, ou cujo acesso para logradouro público não atenda as dimensões mínimas estabelecidas para testada no Plano Diretor e legislação correlata.

**Art. 46.** Além da legislação municipal, será observada a legislação ambiental vigente e proveniente de outras esferas federadas para fins de aprovação do projeto de condomínio de lotes.

**Parágrafo único.** Para aprovação do projeto, deverá ser apresentada a Licença Prévia do Empreendimento emitida pelo órgão ambiental competente.

**Art. 47.** O fracionamento da gleba ou lote original em unidades autônomas, não implicará na reversão da propriedade de suas vias internas em favor do município, permanecendo a titularidade em favor do condomínio, que se responsabilizará pela sua conservação e manutenção.

**Parágrafo único.** Será garantido o acesso das concessionárias de serviços públicos aos medidores de controle do abastecimento de água, energia elétrica, gás e demais serviços que possam existir no empreendimento e que deverão ser organizados de forma individualizada por unidade autônoma, salvo especificação da própria concessionária de serviço público.

**Art. 48.** Os direitos e os deveres dos condôminos serão regulados em convenção de condomínio, a qual disciplinará as limitações edilícias e de uso do solo relacionadas com cada unidade, observado o Plano Diretor e legislação correlata.

**Art. 49.** Os requisitos para a configuração dos condomínios, nos quais não haja prévia construção de edifícios sobre as áreas privativas das unidades autônomas são:

I - que o empreendimento atenda ao disciplinamento contido na legislação civil vigente, sendo considerado cada lote como área privativa da unidade autônoma, a qual será atribuída, também, uma fração ideal de gleba, equipamentos e edificações de uso comum;

II - que haja uma convenção detalhada de condomínio, contendo as limitações edilícias e de uso individual e coletivo do solo, elaborada para resguardar a paz jurídica entre os condôminos, sempre atendendo os parâmetros contidos no Plano Diretor e legislação vigente.

**Art. 50.** Serão de responsabilidade e ônus exclusivo do condomínio:

I - serviços de conservação e manutenção das vias internas, inclusive a sua sinalização;

II - serviços de conservação e manutenção das áreas verdes e de lazer internas ao condomínio, bem como das edificações de uso comum;

III - coleta interna de resíduos sólidos e disposição em local adequado para a coleta externa;

IV - serviços de iluminação das áreas comuns;

*Douradina não pode parar.*



# PREFEITURA MUNICIPAL DE DOURADINA

CNPJ (MF) 78.200.110/0001-94

FONE/FAX (44) 3663-1579 - E-Mail: [prefeitura@douradina.pr.gov.br](mailto:prefeitura@douradina.pr.gov.br)

Av. Barão do Rio Branco, 767- CEP 87.485-000 - DOURADINA - PARANÁ

V - infraestruturas básicas internas para os fins de saneamento, iluminação, distribuição de gás e serviços de telecomunicação, na modalidade subterrânea sempre que não houver inviabilidade técnica comprovada.

**Art. 51.** Após aprovação do empreendimento junto ao Poder Público, o empreendedor deverá requerer junto ao Registro de Imóveis, a respectiva anotação.

**§ 1º.** O requerimento a que se refere este artigo, será instruído por:

I - solicitação específica para registro da instituição condominial.

II - projeto devidamente aprovado pelo Município, amparado na presente lei, contendo:

a) memorial descritivo e mapa informando todas as particularidades do empreendimento;

b) quadro orientativo da distribuição espacial das unidades autônomas na gleba, conforme normas técnicas vigentes;

c) cronograma de execução das obras de infraestrutura.

III - convenção do condomínio;

IV - registro e respectiva anotação de responsabilidade técnica junto ao conselho de fiscalização profissional, do responsável pelo projeto;

V - registro e respectiva anotação de responsabilidade técnica junto ao conselho de fiscalização profissional, do responsável técnico pela execução.

**Art. 52.** O ato de registro da incorporação imobiliária para a consecução do condomínio de lotes, e respectiva documentação, atenderá ao disposto nesta Lei e o que está contido na Lei Federal nº. 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

**Art. 53.** Para efeitos tributários, cada unidade autônoma será reconhecida como fração ideal, conforme critérios contidos no respectivo registro do condomínio, constituindo unidade isolada.

**§ 1º.** Cada unidade autônoma receberá indicação fiscal específica e unitária.

**§ 2º.** Os tributos relativos a cada unidade autônoma de uso privativo ou coletivo serão lançados após o registro do empreendimento junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

**§ 3º.** Para os fins de cômputo das áreas comuns, serão observados os critérios de fração ideal estabelecidos no ato de criação do condomínio.

**Art. 54.** Uma vez concluído o empreendimento, emitido o Certificado de Conclusão de Obras (CVCO), devidamente registrado no Ofício Imobiliário e constituído legalmente o condomínio de lotes, os serviços de instalação, manutenção e conservação das vias internas, recolhimento de resíduos, pintura de meio-fio, rede de energia elétrica e iluminação, rede de água e esgotamento sanitário e respectivo tratamento, deverão ser efetuados pelo próprio condomínio, exclusivamente às suas expensas.

**Art. 55.** As áreas de uso comum, destinadas ao lazer, recreação, vias internas ou outros fins, depois de aprovadas pelas autoridades competentes e definidas na convenção condominial, não poderão ter sua destinação alterada pelo incorporador ou pelos condôminos.

**§ 1º.** Somente será admitido alteração do projeto original do condomínio mediante aprovação do órgão municipal competente.

**§ 2º.** Havendo extinção do condomínio, as áreas comuns, inclusive benfeitorias nelas executadas, e as vias internas, serão doadas, sem quaisquer ônus para o município.

## Subseção II

### Dos parâmetros construtivos e restrições urbanísticas

**Art. 56.** Os condomínios somente poderão ser implantados quando:

*Douradina não pode parar.*



# PREFEITURA MUNICIPAL DE DOURADINA

CNPJ (MF) 78.200.110/0001-94

FONE/FAX (44) 3663-1579 - E-Mail: [prefeitura@douradina.pr.gov.br](mailto:prefeitura@douradina.pr.gov.br)

Av. Barão do Rio Branco, 767- CEP 87.485-000 - DOURADINA - PARANÁ

I - o perímetro de fechamento do condomínio não interromper o prolongamento das vias públicas, atendendo as diretrizes viárias, em especial aquelas classificadas pela Lei do Sistema Viário como panorâmicas, principais e conectoras;

II - o imóvel possuir testada para a via pública servido de infraestrutura;

III - na área onde se pretende empreender, caso existir área de preservação permanente, esta deverá ser margeada por via privada, restrita ao condomínio.

**Art. 57.** O acesso ao condomínio deve ser projetado com recuo adequado para as manobras de acesso dos veículos, conforme legislação de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e Código de Obras.

**Art. 58.** As unidades autônomas terão área e testada mínima conforme previsto na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

**§ 1º.** As quadras internas do condomínio de lotes poderão variar suas dimensões de acordo com o projeto aprovado pelo órgão competente do município, e nos termos da legislação que define os critérios para uso e ocupação do solo.

**§ 2º.** As construções a serem edificadas nas unidades autônomas deverão ser objeto de aprovação específica junto ao município e deverão atender a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, Código de Obras Municipal, legislação vigente e ao estabelecido na convenção condominial.

**§ 3º.** As áreas de recreação serão de uso exclusivo do condomínio, perfazendo um mínimo de 5% (cinco por cento), computadas em relação à área privativa de lotes do empreendimento.

**§ 4º.** As áreas de preservação permanente serão computadas de forma global, constituindo parte da fração ideal a que está vinculada a unidade autônoma.

**Art. 59.** Nas vias de circulação interna dos condomínios é vedado o tráfego intenso de veículos, destinando-se apenas ao seu fluxo interno.

**§ 1º.** O dimensionamento das vias internas deve ser de no mínimo 12m (doze metros), sendo 7m (sete metros) de faixa de rolamento e 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) para cada calçada lateral, mantendo nesta uma faixa de 1m (um metro) permeável.

**§ 2º.** Quando houver área de preservação permanente, esta deverá ser dividida da área privativa por via interna de, no mínimo, 3m (três metros), que poderá ser destinada à circulação de pedestres ou ciclistas.

**Art. 60.** Nos projetos de condomínios deverá ser integrada ao patrimônio público do Município a área institucional correspondente, ao mínimo de 10% (dez por cento) da área útil, para implantação de equipamentos comunitários.

**§ 1º.** A área a que se refere este artigo será, preferencialmente, localizada dentro do condomínio ou no seu entorno próximo.

**§ 2º.** Não sendo possível a destinação da respectiva área no interior da área condominial, esta será adquirida e doada pelo condomínio, em favor do município, em outro local, conforme critérios estabelecidos no procedimento de licenciamento.

**§ 3º.** Os critérios relativos ao disposto no parágrafo anterior, observarão a bacia hidrográfica da localização do condomínio, as áreas de preservação permanente contíguas a bens públicos municipais e equipamentos comunitários, e especialmente, à finalidade pública de sua destinação.

**§ 4º.** Caberá ao Poder Público, em procedimento próprio, receber área institucional em localidade diversa da área condominial, conforme os critérios estabelecidos na legislação vigente.

**Art. 61.** Caso haja a necessidade de complementação ou prolongamento de via pública no terreno onde é pretendida a aprovação do condomínio, será necessária a aprovação prévia de projeto específico de desmembramento.

**§ 1º.** O custo da infraestrutura ficará a cargo do empreendedor, inclusive, para os fins de aquisição de imóveis lindeiros para os fins de utilidade pública, cuja propriedade será revertida em favor do Município.

*Douradina não pode parar.*



# PREFEITURA MUNICIPAL DE DOURADINA

CNPJ (MF) 78.200.110/0001-94

FONE/FAX (44) 3663-1579 - E-Mail: [prefeitura@douradina.pr.gov.br](mailto:prefeitura@douradina.pr.gov.br)

Av. Barão do Rio Branco, 767- CEP 87.485-000 - DOURADINA - PARANÁ

§ 2º. O Poder Público afetará à condição de via pública os lotes desmembrados para esta finalidade.

## CAPÍTULO II DOS PROCEDIMENTOS DE APROVAÇÃO

### Seção I Dos Condomínios Horizontais

**Art. 62.** Antes da elaboração do projeto urbanístico de condomínio horizontal, o interessado deverá requerer ao Poder Público as diretrizes básicas de parcelamento, nos termos do Art. 20 desta Lei, ressalvando tratar-se de parcelamento em condomínio.

**Art. 63.** Após o recebimento das diretrizes básicas de parcelamento para fins de constituição de condomínio, o interessado na aprovação de condomínio horizontal, em imóvel de sua propriedade deverá encaminhar à Administração Municipal requerimento para tal fim, acompanhado dos seguintes documentos:

I - comprovante de domínio da gleba.

II - certidões negativas de tributos municipais.

III - projeto urbanístico do condomínio, elaborado na escala 1:1.000 (um por mil), apresentando coordenadas no Sistema de Referência Geocêntrico para as Américas (SIRGAS 2000), na projeção UTM, Meridiano Central 51º WGr, Fuso 22S, podendo ser obtidas por meio de levantamentos geodésicos a partir dos marcos existentes da rede primária ou secundária do Sistema Geodésico Brasileiro (SGB), observando-se as especificações e critérios estabelecidos em resoluções pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), ou por meio da amarração, visando à incorporação das plantas decorrentes destes serviços à Base Cartográfica Municipal, apresentado em 5 (cinco) vias e em meio digital (encaminhadas eletronicamente ou depositadas junto ao respectivo órgão), indicando:

- a) orientação magnética e verdadeira, com as coordenadas geográficas oficiais;
- b) curvas de nível com 1,00m (um metro) de equidistância e locação dos talwegues;
- c) dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência, ângulos centrais de curvas, eixos das vias com seus rumos e distâncias e cotas do projeto;
- d) perfis longitudinais (escala horizontal 1:1.000 e vertical 1:100) e transversais (escala 1:100) de todas as vias de circulação;
- e) planta dos espaços comuns destinados a circulação e recreação, com suas dimensões e áreas;
- f) subdivisão das quadras em lotes com as respectivas dimensões, áreas e numerações;
- g) planta de cada lote, com as dimensões e áreas correspondentes;
- h) a área total do condomínio, dos espaços comuns destinados a circulação e recreação, das quadras, dos lotes, da fração ideal dos espaços comuns referentes a cada lote, expressos através de valores absolutos e percentuais e do número total de lotes;
- i) faixas de domínio, faixas de segurança, servidões e outras restrições impostas pelas legislações federal, estadual e municipal, que eventualmente gravem o condomínio;
- j) demais elementos necessários à elucidação do projeto.

IV - memoriais descritivos, a saber:

a) do condomínio, contendo sua denominação, limites e confrontações, a caracterização do imóvel, dos espaços de uso comum destinados a circulação e recreação, das quadras, dos lotes e da fração ideal dos espaços de uso comum referente a cada lote, com suas respectivas percentagens, bem como a relação dos equipamentos urbanos e comunitários e dos espaços livres de uso público existentes nas adjacências do condomínio, e as condições urbanísticas do mesmo e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções;

*Douradina não pode parar.*



# PREFEITURA MUNICIPAL DE DOURADINA

CNPJ (MF) 78.200.110/0001-94

FONE/FAX (44) 3663-1579 - E-Mail: [prefeitura@douradina.pr.gov.br](mailto:prefeitura@douradina.pr.gov.br)

Av. Barão do Rio Branco, 767- CEP 87.485-000 - DOURADINA - PARANÁ

b) dos espaços de uso comum destinados a circulação e recreação, com seus limites e confrontações, dimensões, áreas e as respectivas percentagens;

c) de cada lote, contendo seus limites e confrontações, dimensões, a área privativa do lote e a área da fração ideal dos espaços comuns referente ao lote, com as respectivas percentagens;

V - projetos complementares, segundo o estabelecido no inciso II do artigo 24 desta Lei.

§ 1º. Além da documentação relacionada nos incisos do caput deste artigo, o empreendedor deverá juntar no pedido de aprovação do condomínio os documentos enumerados no artigo 31 desta Lei, excetuando-se aqueles referentes aos seus incisos V, VI e VII.

§ 2º. Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado junto ao respectivo conselho profissional.

§ 3º. Após análise e aprovação pelos órgãos competentes, o Poder Público expedirá Alvará de Licença para o condomínio horizontal.

## Seção II Dos Condomínios de Lotes

**Art. 64.** Os projetos de condomínios de lotes deverão ser apresentados sobre planta de levantamento topográfico planialtimétrico e cadastral, apresentando coordenadas no Sistema de Referência Geocêntrico para as Américas (SIRGAS 2000), na projeção UTM, Meridiano Central 51º WGR, Fuso 22S, podendo ser obtidas por meio de levantamentos geodésicos a partir dos marcos existentes da rede primária ou secundária do Sistema Geodésico Brasileiro (SGB), observando-se as especificações e critérios estabelecidos em resoluções pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), ou por meio da amarração, visando à incorporação das plantas decorrentes destes serviços à Base Cartográfica Municipal.

**Art. 65.** A Administração Municipal somente aprovará os projetos urbanísticos de condomínios de lotes depois de cumpridas, pelos empreendedores, todas as etapas previstas nos procedimentos contidos nesta Lei.

**Art. 66.** Todos os documentos e projetos encaminhados para aprovação de condomínios de lotes deverão ser assinados pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional legalmente habilitado para o projeto, com a respectiva anotação de responsabilidade técnica, ou registro de responsabilidade técnica, devidamente recolhida e atender às diretrizes básicas expedidas pelo Poder Público.

**Art. 67.** Para a aprovação de projetos de condomínios de lotes, o empreendedor deverá protocolar junto à Administração Municipal, requerimento de aprovação:

I - consulta de viabilidade;

II - diretrizes básicas;

III - anotação de responsabilidade técnica, registro de responsabilidade técnica, de todos os projetos, bem como da execução das obras de infraestrutura;

IV - matrícula ou transcrição do imóvel com certidão negativa atualizada;

V - planta de locação georreferenciada dos marcos no terreno;

VI - projeto executivo do condomínio de lotes;

VII - planta de Implantação contendo a projeção da cobertura das instalações de uso coletivo, a exemplo de portarias, administração, equipamentos de lazer e demais dependências de uso comum;

VIII - memorial descritivo e mapas individuais de cada lote;

IX - projetos complementares dos serviços e obras de infraestrutura exigidos nesta Lei para o empreendimento;

X - licença Prévia expedida pelo órgão ambiental competente;

*Douradina não pode parar.*



# PREFEITURA MUNICIPAL DE DOURADINA

CNPJ (MF) 78.200.110/0001-94

FONE/FAX (44) 3663-1579 - E-Mail: [prefeitura@douradina.pr.gov.br](mailto:prefeitura@douradina.pr.gov.br)

Av. Barão do Rio Branco, 767- CEP 87.485-000 - DOURADINA - PARANÁ

XI - termo de recomposição da reserva legal quando houver;

XII - termo de compromisso da definição de localização dos equipamentos públicos conforme critérios estabelecidos nesta Lei e nos termos definidos pelo Poder Público;

XIII - arquivos digitais de todos os projetos georreferenciados, conforme disciplinamento contido nesta Lei.

**§ 1º.** Por ocasião da aprovação do projeto, todas as certidões e documentos anexados ao processo deverão estar dentro do prazo de validade.

**§ 2º.** O indeferimento da solicitação de aprovação do empreendimento poderá ocorrer se constatada inviabilidade técnica ou financeira da concessionária ou do empreendedor para execução de quaisquer das infraestruturas exigidas.

**Art. 68.** Na ocasião da expedição de diretrizes municipais, poderá ser exigido do empreendedor a execução de obras de infraestrutura urbana, ou de melhorias urbanas em área externa ao terreno do empreendimento.

**§ 1º.** Nos casos previstos neste artigo, será exigido do empreendedor a formalização das obrigações mediante assinatura de termo de compromisso, com força executiva e acompanhado da assinatura de duas testemunhas, onde deverá conter:

I - descrição das obras necessárias e demais obrigações por parte do empreendedor;

II - prazos para apresentação dos projetos aprovados pelas concessionárias de serviços públicos;

III - cronograma físico-financeiro das obras citadas;

IV - garantias para execução das referidas obras conforme exigência das concessionárias.

**§ 2º.** Para os fins previstos neste artigo, poderá ser exigida do responsável pelo condomínio garantia real ou caução em moeda corrente.

**Art. 69.** A Administração Municipal, após análise pelos seus órgãos competentes, emitirá, caso aprovado, a respectiva certidão, expedindo o respectivo alvará de licença para a execução dos serviços e obras de infraestrutura.

**Art. 70.** Após a aprovação do condomínio de lotes o empreendedor terá prazo de 90 (noventa) dias para protocolar o projeto de implantação das edificações e instalações de uso comum, para análise e apreciação do órgão licenciador.

**§ 1º.** Para aprovação das obras citadas no caput deste artigo, deverá ser apresentado os seguintes documentos:

I - projeto em escala adequada, conforme padrão exigido no Código de Obras;

II - levantamento planialtimétrico das frações ideais de uso comum onde serão implantados os equipamentos;

III - anotação, ou registro, ou ambos, de responsabilidade técnica do responsável técnico pelas obras.

**§ 2º.** Após a aprovação das obras e instalações de uso comum do condomínio, deverá ser expedido alvará de construção complementar ao alvará de licença do condomínio para incluir as áreas a edificar.

**§ 3º.** As construções das unidades autônomas de uso privativo, serão objeto de aprovação específica, podendo ser objeto de protocolo junto ao Poder Público, somente após a expedição do certificado de conclusão de obras do Condomínio.

**Art. 71.** O registro do memorial de incorporação do condomínio de lotes na circunscrição imobiliária competente se dará de acordo com a legislação estadual e federal vigente.

## Seção III Dos prazos

*Douradina não pode parar.*



# PREFEITURA MUNICIPAL DE DOURADINA

CNPJ (MF) 78.200.110/0001-94

FONE/FAX (44) 3663-1579 - E-Mail: [prefeitura@douradina.pr.gov.br](mailto:prefeitura@douradina.pr.gov.br)

Av. Barão do Rio Branco, 767- CEP 87.485-000 - DOURADINA - PARANÁ

**Art. 72.** As obras e serviços de infraestrutura externas exigidos para a implantação do condomínio de lotes serão executados segundo o cronograma físico previamente aprovado pela administração municipal e constante no termo de compromisso.

**§ 1º.** O empreendedor terá o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data de publicação do alvará de licença para executar os serviços e obras de infraestrutura nele exigidas, prazo esse prorrogável por mais 24 (vinte e quatro) meses mediante justificativa do empreendedor, a critério da Administração Municipal.

**§ 2º.** O não cumprimento do cronograma físico implicará:

I - simples advertência;

II - não atendidas às exigências em 60 (sessenta) dias, será aplicada as multas impostas nesta Lei.

**Art. 73.** Concluídas as obras e serviços de infraestrutura externa ao fechamento do condomínio, o empreendedor solicitará ao órgão municipal competente e ou às concessionárias de serviços públicos, a vistoria e o respectivo laudo de recebimento do serviço ou obra, do qual dependerá o certificado de conclusão de obra.

## TÍTULO III DA REGULARIZAÇÃO DO PARCELAMENTO CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 74.** A regularização de parcelamentos do solo para fins urbanos, em área já habitada, realizados em desacordo com a legislação municipal deverá ser efetuada observando-se os procedimentos desta Lei, que tenham sido protocolados até a data de publicação desta lei, e as obras tenham sido executadas, em no mínimo 30% (trinta por cento) da sua totalidade.

**§ 1º.** Considera-se em desacordo com a legislação municipal para o disposto no caput deste artigo os parcelamentos que:

I - não tiveram projeto apresentado para aprovação do órgão municipal competente;

II - tiveram projeto apresentado e não obtiveram aprovação do órgão municipal competente;

III - mesmo aprovados, não cumpriram as exigências feitas na autorização expedida;

IV - foram aprovados, mas não foram registrados no cadastro imobiliário do Município e no Cartório de Registro de Imóveis.

**§ 2º.** A regularização do parcelamento não exime de responsabilidade a pessoa física ou jurídica que tenha violado a legislação municipal.

**§ 3º.** O empreendimento de obras e serviços que estejam em desconformidade com a legislação municipal será embargado, conforme previsto no artigo 101 desta Lei, aplicando-se as demais penalidades cabíveis.

**§ 4º.** Será admitida a substituição do projeto aprovado pelo setor municipal competente, quando a desconformidade tornar inviável ou extremamente difícil a implantação do projeto original.

**§ 5º.** Serão sempre aplicados os critérios estabelecidos na Lei de Registros Públicos, assim como as suas alterações, atendendo-se sempre ao critério do tempo rege o ato.

**Art. 75.** Não será admitida a regularização de parcelamento do solo para fins urbanos realizado nos locais mencionados no artigo 7º desta Lei.

**Parágrafo único.** A regularização de parcelamento do solo em Zonas de Especial Interesse Social, será definida em lei específica obedecendo aos parâmetros da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, Leis de Regularização Fundiária, dispositivos contidos no Plano Diretor e sua legislação correlata.

*Douradina não pode parar.*



# PREFEITURA MUNICIPAL DE DOURADINA

CNPJ (MF) 78.200.110/0001-94

FONE/FAX (44) 3663-1579 - E-Mail: [prefeitura@douradina.pr.gov.br](mailto:prefeitura@douradina.pr.gov.br)

Av. Barão do Rio Branco, 767- CEP 87.485-000 - DOURADINA - PARANÁ

**Art. 76.** Na regularização do parcelamento do solo para fins urbanos, o Município adotará como referência os requisitos urbanísticos dispostos no Título I, Capítulo IV desta Lei.

**§ 1º.** O Município poderá aceitar para fins de regularização do parcelamento, a substituição parcial da destinação de áreas públicas no próprio empreendimento por:

I - doação de terreno em área próxima;

II - construção de equipamento comunitário em área indicada pelo Município em terreno particular a ser doado ao Município ou em terreno público municipal;

III - pagamento em moeda corrente, a ser destinado à Fazenda Pública municipal.

**§ 2º.** A faculdade prevista no § 1º deste artigo passará por avaliação prévia do órgão técnico competente, observando-se a equivalência entre os valores envolvidos.

**§ 3º.** O Município poderá, mediante lei específica, estabelecer parâmetros para os empreendimentos a serem regularizados, especialmente no que tange:

I - à dimensão dos lotes;

II - à dimensão das quadras;

III - ao sistema viário.

**Art. 77.** Serão exigidas, para a regularização do parcelamento do solo para fins urbanos, conforme o caso, a execução de obra e serviços previstos nesta Lei.

## CAPÍTULO II DOS PROCEDIMENTOS

**Art. 78.** O processo de regularização do parcelamento do solo para fins urbanos poderá ser iniciado por:

I - requerimento do responsável pelo parcelamento;

II - requerimento de qualquer interessado;

III - ato de ofício;

IV - demais interessados previstos na legislação federal.

**Art. 79.** O requerimento para regularização do parcelamento do solo para fins urbanos, quando apresentado pelo responsável pelo empreendimento, deverá estar acompanhado de:

I - título de propriedade do imóvel devidamente registrado;

II - planta do imóvel antes do parcelamento promovido, conforme o previsto nesta Lei;

III - projeto de parcelamento conforme o previsto nesta Lei;

IV - cronograma físico-financeiro de execução da obra e serviços ainda não concluídos, quando for o caso.

**Art. 80.** O requerimento para regularização do parcelamento do solo para fins urbanos, quando apresentado por qualquer interessado, deverá estar acompanhado, no mínimo, de:

I - termo de compromisso de regularização do parcelamento do solo firmado entre o empreendedor e o órgão municipal competente;

II - planta do imóvel antes do parcelamento promovido, conforme o previsto nesta Lei;

III - projeto de parcelamento conforme o previsto nesta Lei;

IV - cronograma físico-financeiro de execução da obra e serviços ainda não concluídos, quando for o caso.

**Art. 81.** Quando for identificada a existência de parcelamento do solo para fins urbanos em desacordo com as condições previstas nesta Lei, o órgão municipal competente notificará o responsável pelo empreendimento para proceder à devida regularização, sob pena de aplicação das penalidades previstas nesta Lei.

**§ 1º.** Para fins de regularização do parcelamento do solo será exigida:

*Douradina não pode parar.*



# PREFEITURA MUNICIPAL DE DOURADINA

CNPJ (MF) 78.200.110/0001-94

FONE/FAX (44) 3663-1579 - E-Mail: [prefeitura@douradina.pr.gov.br](mailto:prefeitura@douradina.pr.gov.br)

Av. Barão do Rio Branco, 767- CEP 87.485-000 - DOURADINA - PARANÁ

I - apresentação de planta do imóvel antes do parcelamento promovido, conforme o previsto nesta Lei, a ser realizada no prazo de 30 (trinta) dias contados a partir da:

- a) data final prevista para o prazo de defesa do notificado, caso esta não tenha sido exercida;
- b) data de notificação da decisão final da autoridade competente que confirme a necessidade de regularização do parcelamento e a responsabilidade do notificado;

II - projeto de parcelamento conforme o previsto nesta Lei, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de apresentação da planta mencionada no inciso I deste artigo;

III - cronograma físico-financeiro de execução da obra e serviços ainda não concluídos, quando for o caso, para conclusão no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses.

§ 2º. O disposto no caput deste artigo aos casos previsto no art. 74, § 1º, incisos de I a III, da presente lei.

§ 3º. O cronograma para execução da obra e serviços não concluídos será apresentado com o projeto de parcelamento do solo ou, quando este não for necessário, em 60 (sessenta) dias contados da:

- I - data final prevista para o prazo para defesa do notificado, caso esta não tenha sido exercida;
- II - data de publicação da decisão final da autoridade competente que confirme a necessidade de regularização do parcelamento e a responsabilidade do notificado.

§ 4º. Em caso de comprovar-se a impossibilidade de apresentação da planta do imóvel em período anterior ao empreendimento, deixará de ser exigida tal providência.

**Art. 82.** Em se tratando de parcelamento do solo sem solicitação junto ao Município, o órgão municipal competente, em conjunto ou paralelamente ao Ministério Público, promoverá a identificação do responsável pelo empreendimento.

**Art. 83.** Iniciado o procedimento para regularização do parcelamento do solo para fins urbanos por ato de ofício serão adotadas as providências judiciais previstas na legislação federal relativa à matéria.

**Parágrafo único.** O Município poderá desistir da ação prevista no caput deste artigo quando se verificar o atendimento à notificação e o satisfatório andamento do procedimento de regularização do parcelamento.

**Art. 84.** Aprovado o requerimento para regularização do parcelamento do solo para fins urbanos, será expedida a autorização correspondente.

§ 1º. As atividades exigidas para regularização deverão ser iniciadas em 60 (sessenta) dias a contar da expedição da autorização, sob pena de multa diária, prevista nesta lei, Título IV.

§ 2º. O interessado providenciará as alterações necessárias junto ao Cartório de Registro de Imóveis, conforme o caso, observando-se o mesmo prazo previsto na legislação federal.

§ 3º. A apresentação do parcelamento do solo para aceitação final do órgão municipal competente deverá ocorrer no prazo máximo de 2 (dois) anos contados da data da autorização, sob pena de multa diária prevista nesta lei, Título IV.

**Art. 85.** Para atender às funções sociais da cidade e da propriedade urbana, o Município poderá promover diretamente as obras e serviços para regularização do parcelamento do solo para fins urbanos, quando:

I - não for atendida a notificação feita ao responsável pelo parcelamento, observando-se as prescrições da Lei Federal nº 6.766, de 19 de novembro de 1979;

II - não for possível identificar o responsável pelo parcelamento.

§ 1º. O disposto neste artigo aplica-se inclusive nos casos em que:

I - haja débitos tributários sobre a propriedade da gleba;

II - não esteja atualizado o registro imobiliário sobre a gleba.

§ 2º. O Município exigirá do responsável pelo parcelamento, ou de qualquer obrigado solidário ou subsidiário, o ressarcimento das despesas provenientes das obras e serviços relativos ao empreendimento, incluindo o acréscimo de 20% (vinte por cento) a título de administração, sem prejuízo das sanções aplicáveis.

*Douradina não pode parar.*



# PREFEITURA MUNICIPAL DE DOURADINA

CNPJ (MF) 78.200.110/0001-94

FONE/FAX (44) 3663-1579 - E-Mail: [prefeitura@douradina.pr.gov.br](mailto:prefeitura@douradina.pr.gov.br)

Av. Barão do Rio Branco, 767- CEP 87.485-000 - DOURADINA - PARANÁ

**§ 3º.** No caso de se mostrar inviável o ressarcimento por parte do responsável pelo parcelamento, o Município poderá exigir, conforme o caso, o ressarcimento por parte dos possuidores ou proprietário da área de fato parcelada.

**§ 4º.** No caso do parcelamento ter sido promovido por órgão ou entidade pública, poderá ser estabelecido convênio com o Município, compartilhando-se as atribuições previstas nesta Lei.

**Art. 86.** As obras e serviços assumidos pelo Município visando à adequada urbanização, quando não houver projeto aprovado ou esse necessitar de alteração, serão precedidos das seguintes providências:

I - levantamento fundiário, topográfico, urbanístico e ambiental do parcelamento, caso não haja informações atualizadas;

II - elaboração de projeto de urbanização com participação da comunidade residente, avaliando inclusive a necessidade de indicação de:

- a) áreas para implantação de equipamentos comunitários;
- b) áreas verdes, incluindo-se aquelas destinadas a faixas de proteção;
- c) obras e serviços previstos nesta lei, conforme o caso.

III - aprovação do projeto de urbanização pelo órgão municipal competente.

**§1º.** Na elaboração do projeto de urbanização, o Município observará o disposto nesta Lei, respeitando-se, ainda, ao disciplinamento federal sobre o assunto.

**§ 2º.** O Município poderá alterar o projeto já aprovado quando verificar alternativa que melhor atenda ao interesse público, observando-se a legislação federal aplicável.

**Art. 87.** Sempre que necessário, será dada prioridade às ações municipais relativas à regularização de parcelamentos do solo para fins urbanos situados nas Zonas de Especial Interesse Social, conforme definidas pelo Plano Diretor.

**Art. 88.** Independente da iniciativa para a regularização do parcelamento do solo para fins urbanos haverá a fase de vistoria final e aceitação/aprovação do parcelamento, conforme o previsto nesta Lei.

**Parágrafo único.** O Município poderá expedir licença para uso e ocupação dos lotes ou mesmo a regularização dos já existentes, conforme legislação aplicável, a partir da aceitação/aprovação urbanística do empreendimento.

**Art. 89.** Quando promovida pelo Município a regularização do parcelamento do solo para fins urbanos, caberá à Procuradoria Geral do Município encaminhar o registro do parcelamento ao Cartório de Registro de Imóveis.

**Art. 90.** O disposto neste capítulo aplica-se à regularização dos parcelamentos preexistentes à vigência desta Lei.

**Art. 91.** O Poder Executivo poderá elaborar Plano de Regularização Fundiária, nos termos da legislação federal aplicável, e, conforme previsto na Lei do Plano Diretor Municipal, estabelecendo diretrizes específicas executada por uma Comissão Técnica, composta por servidores nas seguintes áreas:

- I - Arquitetura e Urbanismo;
- II - Direito;
- III - Geoprocessamento ou Cartografia;
- IV - Assistência Social;
- V - representantes das associações de bairros e moradores.

## TÍTULO IV

*Douradina não pode parar.*



# PREFEITURA MUNICIPAL DE DOURADINA

CNPJ (MF) 78.200.110/0001-94

FONE/FAX (44) 3663-1579 - E-Mail: [prefeitura@douradina.pr.gov.br](mailto:prefeitura@douradina.pr.gov.br)

Av. Barão do Rio Branco, 767- CEP 87.485-000 - DOURADINA - PARANÁ

## DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

### CAPÍTULO I

#### DAS MEDIDAS PUNITIVAS

**Art. 92.** Os infratores desta Lei estarão sujeitos às penalidades impostas em virtude da constatação de infrações administrativas contra a ordem urbanística, sem prejuízo da aplicação de outras sanções cabíveis, bem como à obrigação de reparar os danos causados à ordem urbanística e a terceiros.

**Parágrafo único.** As multas estipuladas na presente lei utilizarão como referência o valor da Unidade Fiscal de Referência adotada pelo município.

**Art. 93.** A infração a qualquer dispositivo desta Lei acarretará, sem prejuízo das medidas de natureza civil previstas na legislação vigente, a aplicação das seguintes sanções, sucessiva e cumulativamente:

I - embargo, que determina a paralisação imediata de uma obra de parcelamento e condomínios, quando constatada desobediência às disposições desta Lei ou aos projetos aprovados;

II - interdição, que determina a proibição do uso e da ocupação de parte ou da totalidade da área objeto do parcelamento e condomínio, quando for constatada irreversibilidade iminente da ocupação, que possa provocar danos ou ameaça ao meio ambiente, à saúde ou à segurança de terceiros;

III - multa, na forma de penalidade pecuniária;

IV - cassação da licença para parcelar.

**§ 1º.** Será aplicada a simples advertência quando a infração for de pequena gravidade e puder ser corrigida imediatamente.

**§ 2º.** A aplicação e o pagamento da multa não eximem o infrator da imposição de embargo e da interdição, ou da cassação da licença para parcelar.

**§ 3º.** A suspensão do embargo ou interdição de que trata o parágrafo anterior dependerá do pagamento da multa correspondente e da regularização da atividade, mediante obtenção da licença do órgão municipal competente.

**Art. 94.** O responsável pelo parcelamento do solo que tiver loteamento, desmembramento ou remembramento e condomínios de lotes com o cronograma de execução das obras de infraestrutura urbana vencido e não executado, não obterá a aprovação de novos parcelamentos no município, pelo prazo de 2 (dois anos).

**Art. 95.** Sem prejuízo da punição específica prevista em legislação especial, o agente público incorre em improbidade administrativa, nos termos da Lei Federal nº. 8.429, de 2 de junho de 1992, quando estimular, permitir ou omitir-se em relação a:

I - parcelamentos ou remembramentos 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 as determinações previstos nesta lei em relação à prática dos atos de sua competência.

### CAPÍTULO II

#### DOS PROCEDIMENTOS

**Art. 96.** A fiscalização dos procedimentos previstos nesta Lei será exercida em todas as etapas, desde as especificações de ordem técnica até as fases de execução e entrega das obras de infraestrutura.

*Douradina não pode parar.*



# PREFEITURA MUNICIPAL DE DOURADINA

CNPJ (MF) 78.200.110/0001-94

FONE/FAX (44) 3663-1579 - E-Mail: [prefeitura@douradina.pr.gov.br](mailto:prefeitura@douradina.pr.gov.br)

Av. Barão do Rio Branco, 767- CEP 87.485-000 - DOURADINA - PARANÁ

**Parágrafo único.** Constatando irregularidades na execução de autorizações e licenças, o órgão licenciador responsável encaminhará ao setor de fiscalização as informações necessárias à notificação e ou embargo, conforme disposto nesta lei.

**Art. 97.** O empreendedor deverá manter uma cópia completa dos projetos aprovados e do Alvará para Construção no local das obras, para efeito de fiscalização.

**Art. 98.** Verificado o descumprimento a qualquer dispositivo desta Lei, a Administração Municipal notificará o proprietário ou o responsável técnico, para, no prazo a ser concedido, o qual não poderá exceder 60 (sessenta) dias, contados da data do recebimento da notificação, para sanar a irregularidade, sob pena de incorrer nas penalidades previstas nesta Lei.

**§ 1º.** A verificação da infração poderá ser feita a qualquer tempo, mesmo após o término das obras.

**§ 2º.** No caso do não cumprimento das exigências contidas na notificação, dentro do prazo concedido, será lavrado auto de embargo das obras, se estiverem em andamento e, aplicação de multa para obras concluídas ou em andamento.

**§ 3º.** Lavrado o auto de embargo, fica proibida a continuação dos trabalhos, podendo ser solicitado, se necessário, o auxílio das autoridades judiciais e policiais.

**§ 4º.** Da penalidade do embargo ou multa, poderá o empreendedor recorrer, sem efeito suspensivo à Administração Pública Municipal, no prazo de 10 (dez) dias, contados da data do recebimento do auto de infração.

**§ 5º.** A aplicação da multa não desobriga o empreendedor de corrigir o ato que deu origem à infração.

**Art. 99.** A Administração Municipal, por meio de seu órgão competente, comunicará o embargo ao representante do Ministério Público e ao Cartório de Registro de Imóveis com jurisdição sobre a área.

## CAPÍTULO III

### DA MULTA, DA APREENSÃO E DOS EMBARGOS

**Art. 100.** A infração a qualquer dispositivo desta Lei acarreta ao empreendedor a aplicação de multa e embargo da execução do empreendimento, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal previstas em Lei.

**Art. 101.** Consideram-se infrações específicas às disposições desta Lei, com aplicação das sanções e multas correspondentes:

I - embargo das obras e multa de 2000 (duas mil) Unidades Fiscais do Município (UFM), por aterrar, estreitar, obstruir ou desviar curso d'água sem autorização da Administração Municipal, bem como executar estas obras em desacordo com o projeto aprovado.

II - embargo e multa de 1000 (mil) Unidades Fiscais do Município (UFM) por:

a) iniciar a execução de qualquer obra sem projeto aprovado;

b) executar as obras em desacordo com as disposições da legislação vigente.

III - notificação e multa de 600 (seiscentas) Unidades Fiscais do Município (UFM) por não executar quaisquer das obras de infraestrutura previstas no Alvará de Aprovação, conforme o cronograma físico-financeiro aprovado, salvo por motivos de força maior;

IV - multa de 500 (quinhentas) Unidades Fiscais do Município (UFM) por:

a) faltar com as precauções necessárias para a segurança de pessoas ou propriedades;

b) de qualquer forma danificar ou acarretar prejuízo a logradouros públicos, em razão da execução de obras de infraestrutura ou de implantação do condomínio de lotes.

V - apreensão do material, equipamentos ou máquinas utilizadas e multa de 100 (cem) Unidades Fiscais do Município (UFM) por dia, por anunciar por qualquer meio a venda, promessa ou cessão de direitos relativos a imóveis:

*Douradina não pode parar.*



# PREFEITURA MUNICIPAL DE DOURADINA

CNPJ (MF) 78.200.110/0001-94

FONE/FAX (44) 3663-1579 - E-Mail: [prefeitura@douradina.pr.gov.br](mailto:prefeitura@douradina.pr.gov.br)

Av. Barão do Rio Branco, 767- CEP 87.485-000 - DOURADINA - PARANÁ

- a) sem que haja projeto aprovado e registrado;
- b) quando não tenham sido atendidos os prazos previstos no cronograma e concedidos nesta lei;
- c) em qualquer outra situação, quando os efeitos dos atos do empreendedor contrariarem as disposições da legislação vigente.

**Parágrafo único.** O não atendimento das obrigações impostas em razão das infrações contidas neste artigo acarretará multa de 10 (dez) UFM por dia, a partir da aplicação da primeira multa.

**Art. 102.** Por infração a qualquer dispositivo desta Lei não discriminado no artigo anterior, será aplicada multa de 10 (dez) UFM.

**Art. 103.** Na reincidência, as multas serão aplicadas em dobro, e assim sucessivamente.

**Parágrafo único.** Reincidente é o infrator ou responsável que cometer nova infração da mesma natureza, qualquer que tenha sido o local ou data em que se verificou a infração anterior.

**Art. 104.** A aplicação das sanções previstas nesta Lei não dispensa o atendimento às demais disposições do seu conteúdo, bem como não desobriga o infrator a ressarcir eventuais danos resultantes da infração, na forma da legislação vigente.

## TÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 105.** Os projetos e empreendimentos de que trata esta Lei somente terão o seu processamento quando legíveis e de acordo com as especificações contidas nas normas técnicas.

**Parágrafo único.** O interessado, após devidamente notificado, poderá reapresentar a documentação e projetos uma única vez e para os fins de saneamento.

**Art. 106.** Para emissão do Certificado de Conclusão de Obras será exigida a conclusão de todas as obras de infraestrutura externas e internas, conforme for o caso exigidos na presente Lei.

**Art. 107.** O Poder Público não expedirá licença para construção em glebas ou lotes, derivados de loteamentos, desmembramentos, remembramentos, desdobros e condomínios, enquanto não estiverem demarcados os lotes e abertas as vias de circulação ou de acesso, bem como concluídas e em funcionamento as redes de abastecimento de água, de energia elétrica e iluminação pública.

**Art. 108.** Serão passíveis de responsabilização administrativa, civil e penal, o agente público que de qualquer modo efetue ou contribua para a prática de ilícito na concessão de licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

**Art. 109.** Os loteamentos e desmembramentos de terrenos efetuados sem aprovação do município, ainda que inscritos no registro de imóveis, cujos lotes já tenham sido alienados ou compromissados a terceiros, no todo ou em parte, serão examinados por grupo de trabalho a ser designado pelo Prefeito, no prazo de 60 (sessenta) dias após a publicação dessa lei.

**§ 1º.** O fracionamento ou remembramento será feito a partir da edição do competente processo de licenciamento e edição do respectivo Decreto, conforme os encaminhamentos feitos pelo grupo de trabalho.

*Douradina não pode parar.*



# PREFEITURA MUNICIPAL DE DOURADINA

CNPJ (MF) 78.200.110/0001-94

FONE/FAX (44) 3663-1579 - E-Mail: [prefeitura@douradina.pr.gov.br](mailto:prefeitura@douradina.pr.gov.br)

Av. Barão do Rio Branco, 767- CEP 87.485-000 - DOURADINA - PARANÁ

§ 2º. A aprovação estará condicionada ao pagamento da multa prevista nesta lei, à cessão de áreas de uso público, ou ao correspondente pagamento em espécie em favor do erário municipal.

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

§ 4º. Caso o grupo de trabalho constate que o loteamento ou desmembramento não possua condições de ser aprovado, encaminhará expediente aos órgãos municipais competentes para que seja pleiteada a anulação do procedimento, e o competente registro, caso este tenha sido realizado.

**Art. 110.** Quando comprovado que os danos em infraestrutura, ocorridos após período de 5 (cinco) anos após a implantação do loteamento, tenham sido decorrentes de sua implantação inadequada, estes deverão ser reparados pelo loteador, nos termos da legislação vigente.

**Art. 111.** Revoga-se a lei municipal nº 24, 21 de dezembro de 2009.

**Art. 112.** Esta lei entra em vigor 30 (trinta) dias após a sua publicação.

Município de Douradina, 09 de abril de 2024.

**Oberdam José de Oliveira**  
PREFEITO MUNICIPAL



*Douradina não pode parar.*