



Município de Capanema - PR

LEI Nº 171, DE 20 DE JUNHO DE 1983.

SÚMULA: Dispõe sobre loteamento e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Capanema, Estado do Paraná, aprovou e eu Prefeito Municipal, sanciono a seguinte.

LEI

CAPITULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Esta Lei tem por objetivo contribuir para o desenvolvimento do Município disciplinando o parcelamento do solo através de diretrizes para o loteamento, o arruamento, o desmembramento de terrenos no Município de Capanema.

§ Único – Considera-se loteamento a subdivisão da área em lotes destinados à edificação de qualquer natureza.

§ 2º - Considera-se arruamento a abertura de qualquer via ou logradouro para a circulação pública.

§ 3º - Considera-se desmembramento a subdivisão da área urbana em lotes para edificação desde que não se abram novas vias ou logradouros nem se prolonguem ou se modifiquem as existentes;

§ 4º - Considera-se remembramento a união de dois ou mais lotes para formarem lotes maiores edificáveis.

Art. 2º - Considerar-se-á para fins urbanos qualquer loteamento que tenha um ou mais lotes de área inferior a 10.000 (dez mil) metros quadrados.

Art. 3º - A execução de loteamento, arruamento desmembramento e remembramento em qualquer lugar do Município depende de prévia licença da Prefeitura.

CAPITULO II DO ARRUAMENTO E LOTEAMENTO SESSÃO I – NORMAS TÉCNICAS

Art. 4º - A abertura de qualquer via ou logradouro público deverão obedecer as normas desta Lei e dependerá da aprovação prévia da Prefeitura Municipal através de seus órgãos competentes.



Município de Capanema - PR

§ Único – Considera-se via ou logradouro público para fins desta Lei todo o espaço destinado à circulação ou utilização pública.

Art. 5º - As vias de circulação deverão obedecer a hierarquia da Estrutura Viária do Plano Diretor de Desenvolvimento de Capanema, seguindo as seguintes especificações:

I – Na área urbana as vias guardarão entre si uma distância não inferior a 80 (oitenta) metros e não superior a 500 (quinhentos) metros salvo de ordem técnica que tornem impossível ou inadequada a observância desses limites, a critério da Prefeitura;

II – Na área rural as vias públicas guardarão entre si uma distância nunca inferior a 300 (metros);

III – As seções transversais das vias públicas obedecerão aos seguintes mínimos de largura;

- a) 30,00 (trinta) metros para os acessos;
- b) 20,00 (vinte) metros para TANGENCIAIS, LIGAÇÕES CENTRO, LIGAÇÕES DE BAIROS, COLETORAS, MARGINAIS, PERIMETRAIS AVENIDAS E PARQUES.
- c) 16,00 (dezesesseis) metros para vias tributárias;
- d) 10,00 (dez) metros para vias de interesse exclusivamente local devendo iniciar-se em vias de 20,00(vinte) metros podendo terminar em praça de retorno que permita inscrever uma circunferência de diâmetro mínimo de 18 (dezoito) metros.

Art. 6º - As vias poderão terminar em divisas de glebas não arruadas quando seu prolongamento estiver previsto no Plano Diretor ou quando interessar a esse Plano, podendo ser adotado provisoriamente praças de retorno.

Art. 7º - Segundo sua localização os lotes, obedecerão, as dimensões mínimas ditadas pelo Zoneamento Urbano de Capanema, conforme os seguintes padrões:

- A) Área de 300 m² e frente de 10,00 metros A.D. Residencial
- B) Área de 100 m² e frente de 10,00 metros A.D. Comercial
- C) Área de 300 m² e frente de 10,00 metros M.D. Residencial
- D) Área de 100 m² e frente de 10,00 metros M.D. Comercial
- E) Área de 300 m² e frente de 10,00 metros B.D. Residencial e Comercial
- F) Área de 500 m² e de frente 10,00 metros Serv. Residencial e Comercial
- G) Área de 1.000 m² e de frente 20,00 metros Industrial e Comercial

§ Único – Em lotes de forma trapézoidal a frente poderá ser reduzida em até 20% (vinte por cento) desde que a largura média não seja inferior a frente mínima estabelecida neste artigo.

Art. 8º - Não poderão ser arruados nem loteados terrenos que forem considerados pela Prefeitura como incluídos nos seguintes casos:



Município de Capanema - PR

I – Terrenos cujo loteamento que provoque a destruição de bosques ou reservas de área verde;

II – Terrenos alagados ou sujeitos a inundação, salvo se previamente aterrados e drenados.

Art. 9º - Em nenhum caso os arruamentos e loteamento poderão prejudicar o escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas devendo as obras necessárias ser feitas nas vias públicas ou em faixas para esse fim reservados.

Art. 10. - A Prefeitura poderá exigir em cada arruamento ou loteamento quando conveniente a reserva de faixa “Non aedi ficandi” em frente ou fundo de lote para rede de águas e esgotos ou outros equipamentos urbanos.

Art. 11. - Os recursos de água não poderão ser aterrados sem prévia anuência da Prefeitura.

Art. 12. - Nos fundos de vale será obrigatória a reserva de faixas sanitárias para escoamento das águas pluviais e redes de esgoto. Essas faixas a reservar será proporcional à bacia hidrográfica contribuintes conforme a tabela seguinte;

ÁREA DA BACIA HIDROGRÁFICA (há)		FAIXA NÃO EDIFICÁVEL
Até	50 ha	4 m
De 50	000 ha	6 m
100	200 ha	11 m
200	500 ha	14 m
500	1.000 ha	17 m
1.000	2.000 ha	23 m
2.000	10.000 ha	37 m

§ Único – A faixa sanitária estabelecida no quadro anterior poderá ser aplicada até 100 (cem) metros de largura independente da área da bacia contribuinte de modo a permitir a abertura de via a critério da Prefeitura.

Art. 13. – Todo o loteamento deverá ter além das vias e logradouros públicos, um mínimo de 15% (quinze por cento) de área líquidas para uso institucional necessários ao equipamento do Município que será transferida à Prefeitura no ato da aprovação do respectivo projeto.

§ 1º - A localização e uso das áreas destinadas a equipamentos do Município serão indicadas pela Prefeitura no processo de aprovação do loteamento.



Município de Capanema - PR

§ 2º - Em áreas cortadas por cursos de água além da área mínima de 15% (quinze por cento) para fins institucionais deverá ser doado à municipalidade uma faixa de terreno de 50 (cinquenta) metros de largura ao longo do córrego para fins de preservação e lazer.

DA DOCUMENTAÇÃO E APROVAÇÃO

Art. 14. – A aprovação do projeto de arruamento ou de loteamento deverá ser requerida à Prefeitura, preliminarmente com seguintes elementos:

- I – Croquis do terreno, com denominação, situação limites, áreas e demais elementos que identifiquem e caracterizem o imóvel;
- II – Título de propriedade do imóvel ou documento equivalente;
- III – Certidão negativa de impostos relativos ao imóvel.

Art. 15. – Julgados satisfatórios os documentos do artigo anterior, o interessado deverá apresentar duas vias da planta do imóvel em escala 1: 1000, assinados pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional registrado no CREA, contendo:

- I – divisas do imóvel perfeitamente definidas;
- II – localização dos cursos de água;
- III – curvas de nível de metro em metro;
- IV – arruamentos vizinhos a todo o perímetro, com localização exata das vias de comunicação, área de recreação e locais de usos institucionais;
- V – bosques, monumentos naturais ou artificiais árvores frondosas;
- VI – construções existentes;
- VII – serviços de utilidades pública existentes no local e adjacências;
- VIII – outras indicações que possam interessar;

§ 1º - Quando o interessado for proprietário de maior área as plantas referidas deverão abranger a totalidade do imóvel.

§ 2º - Sempre que se fizer necessário, o órgão competente da Prefeitura poderá exigir a extensão do loteamento altimétrico ao longo de uma divisa da área loteada ou arruada uma fixa externa até 50 (cinquenta) metros.

Art. 16. – A Prefeitura traçará na planta apresentada:

- I – as vias de circulação pertencente ao sistema viário básico do Município;
- II – a área e localização aproximada dos espaços abertos necessários para recreação pública e as faixas sanitárias para o escoamento das águas superficiais.
- III – as áreas destinadas a usos institucionais, necessárias ao equipamento do Município.



Município de Capanema - PR

Art.17. – Atendendo as indicações do artigo anterior o requerente, orientado pela via da planta desenvolvida, organizará o projeto definitivo, na escala de 1:1000, em cinco vias. Este projeto assinado por profissional devidamente registrado no CREA e pelo proprietário ou seu representante legal, deverá conter:

- I – sistema viário local, os espaços abertos para recreação e as de uso institucionais;
- II – subdivisão das quadras em lotes, com a respectiva numeração e dimensões;
- III – afastamento exigidos, devidamente cotados;
- IV – dimensões lineares e angulares do projeto, raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais de vias em curvas;
- V – perfis, longitudinais e transversais de todas as vias de comunicação e praças, nas seguintes escalas: horizontal de 1:1000, vertical de 1:100;
- VI – indicações dos marcos de alinhamento e nivelamento, que deverão ser de concreto e localizados nos ângulos ou curvas das vias projetadas;
- VII – projeto de rede de escoamento de água pluviais, indicando o local de lançamento e forma de prevenção dos efeitos deletérios;
- VIII – projeto da rede de energia elétrica devidamente aprovada pela Copel.
- IX – indicações dos servidores e restrições especiais que, eventualmente, gravem os lotes ou edificações;
- X – minuta do contrato de compra e venda dos lotes;
- XI – memorial descritivo e justificativo do projeto.

Art. 18. – Organizado o projeto, de acordo com as exigências desta Lei, o interessado o encaminhará as autoridades sanitárias e militares quando o caso, para a sua aprovação no próprio projeto.

Art. 19. – Satisfeitas as exigências do artigo anterior, o interessado apresentará o projeto à Prefeitura e, se aprovado, assinará termo de acordo, no qual se obrigará:

- I – a executar, no prazo fixado pela Prefeitura a abertura de vias de circulação e praças, a colocação de guias e sarjetas e rede de escoamento das águas pluviais e da rede de energia elétrica.
- II – a facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços;
- III – a não outorgar qualquer escritura definitivamente de venda de lotes, antes de concluídas as obras previstas no inciso I e de cumpridas nos termos de acordo;
- IV – a fazer constar nos compromissos da compra e venda de lotes a condição de que os mesmos só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas no art. 17, inciso: I, VI e VII;
- V – a fazer constar das escrituras definitivas ou dos compromissos de compra e venda de lotes as obrigações pela execução dos serviços e obras a cargo do vencedor, com a



Município de Capanema - PR

responsabilidade solidária dos adquirentes ou compromissários compradores, na proporção da área de seus lotes.

Art. 20. – Como garantia das obras mencionadas no inciso I do artigo anterior, o interessado caucionará, mediante escritura pública, uma área de terreno de valor correspondente, na época da aprovação, ao dobro do custo dos trabalhos a serem realizados, a juízo do Departamento de Obras da Prefeitura.

Art. 21. – No alvará de aprovação do projeto bem como na escritura de caução mencionada no artigo anterior, deverá constar especificadamente os serviços que o loteador fica obrigado a executar no prazo máximo de 3 (três) anos, findo o qual perderá ao Município a área caucionada se não tiver cumprido aquelas exigências.

Art. 22. – Findo prazo previsto no artigo anterior, caso não tenham sido realizadas as obras e serviços exigidos a Prefeitura a executá-los, e promoverá a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio a área caucionada, que se constituirá em bem dominical do Município.

Art. 23. – Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidas, a Prefeitura, a requerimento do interessado e após vistoria dos Departamentos de Obras, liberará a área caucionada.

Art. 24. – Todas as obras e serviços exigidos bem como quaisquer outras benfeitorias efetuadas pelo interessado nas vias e praças públicas e nas áreas de uso institucionais, passarão a fazer parte integrante do patrimônio do Município, sem qualquer indenização uma vez concluídas e declaradas de acordo, após vistoria da Prefeitura.

Art. 25. – Pagos os emolumentos devidos e assinados o termo a que se refere o artigo 19, será expelido pela Prefeitura o componente alvará, revogável se não forem executadas as obras no prazo a que se refere o artigo 19, inciso I, ou não for cumprida qualquer outra exigência.

Art. 26. – Após a realização dos trabalhos técnicos exigidos nos incisos I, II, IV e VI do artigo 17, deverá o interessado apresentar uma planta retificada do loteamento, que será considerado oficial para todos os efeitos.

Art. 27. – As vias de circulação e áreas de recreação só serão aceitas se declaradas aptas a receber construção depois de vistoriadas pela Prefeitura.



Município de Capanema - PR

§ Único – A Prefeitura só expedirá alvará para construir, demolir, reconstruir, reformar ou ampliar as áreas construídas nos terrenos cujas obras tenham sido vistoriadas e aceitas.

Art. 28. – As licenças para arruamento ou loteamento serão expedidas para um prazo máximo de 3 (três) anos, tendo em vista a área do imóvel, findo o prazo determinado no alvará, deve a licença ser renovada, no todo em parte, conforme o que tiver sido executado, mediante apresentação de novo projeto nos termos desta Lei.

Art. 29. – Os projetos de arruamento e loteamentos poderão ser modificados mediante proposta dos interessados e aprovação da Prefeitura.

Art. 30. – Não caberá a Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar, em relação as medidas dos loteamentos aprovados.

Art.31. – A Prefeitura poderá não aprovar projetos de arruamento e loteamentos ainda que seja apenas para impedir o excessivo número de lotes e o conseqüente aumento de investimentos em obras infraestrutura e custeio de serviços.

Art. 32. – O processo e a apreciação dos pedidos de arruamento e loteamento, deverão ser concluídos no âmbito interno da administração municipal no prazo de 90 (noventa) dias, podendo o Executivo regulamentar o assunto por Decreto.

§ Único – Neste prazo não estão computados os prazos fixados em Lei Federal para os atos de outras autoridades administrativas federais e estaduais.

CAPITULO III DO DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO

Art. 33. – Em qualquer caso de desmembramento ou remembramento de terrenos o interessado deverá requerer a aprovação do projeto pela Prefeitura, mediante a apresentação da respectiva planta de que faz parte o lote a serem desmembrados ou remembrados.

§ Único – A aprovação referida no presente artigo será desnecessária ainda quando se tratar de desmembramento de pequena faixa de terreno e sua anexação a outro lote adjacente.

Art. 34. – A aprovação de projeto a que se refere o artigo anterior só será permitida quando.

I – os lotes desmembrados tiverem as dimensões mínimas previstas no artigo 7º.

II – a parte restante do terreno compreender uma porção que possa constituir lote independente observadas as dimensões mínimas previstas no artigo 7º.



Município de Capanema - PR

III – quando edificado o terreno não sejam ultrapassados os requisitos concernentes a taxa de ocupação, coeficientes do aproveitamento e fração ideal de terreno previstos na Lei de Zoneamento.

Art. 35. – A construção de mais de uma unidade dentro do mesmo lote, nos casos em que a Lei permitir, não constitui desmembramento.

Art. 36. – Aplica-se ao processo de aprovação projeto de desmembramento e remembramento, no que couber, o disposto quanto a aprovação de projeto de arruamento e loteamento.

CAPITULO IV DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

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

Art. 38. – Nos contratos de compromisso de compra e venda de lotes e nas respectivas escrituras definitivas deverá o responsável pelo loteamento fazer constar, obrigatoriamente as restrições que os mesmos estejam sujeitos pelos dispositivos desta Lei e da Lei de Zoneamento.

Art. 39. – AS infrações da presente Lei darão ensejo da cassação do alvará, a embargo administrativo da obra e a aplicação de multas fixadas pela Prefeitura.

Art. 40. – Os interessados em arruamento, loteamentos, desmembramento, ou remembramentos, efetuados em desacordo com esta Lei e ainda não aprovados pela Prefeitura, terão o prazo de 60 (sessenta) dias para adaptar o respectivo projeto as suas exigências sob pena de embargo e demolição das obras executadas.

§ 1º - Os arruamentos, loteamentos, desmembramento ou remembramento, efetuados sem aprovação da Prefeitura, mas inscrito no Registro de Imóveis em data anterior a esta Lei, serão examinados pelo órgão competente da Prefeitura, tendo em vista os preceitos desta Lei e, havendo condições mínimas de aprovação, esta será feita mediante o cumprimento dos seguintes requisitos;

I – pagamento de multa no valor de 10 (dez) salários mínimos vigente na região.

II – transferência ao Município, mediante escritura pública, das áreas necessárias aos usos institucionais e aos espaços verdes, ou o pagamento do seu valor correspondente em dinheiro caso seja impossível a transferência.



Município de Capanema - PR

III – aprovação por decreto numerado, com a justificativa que demonstre a conveniência dessa aprovação.

§ 2º - Na impossibilidade de aprovação desses arruamentos, loteamentos, desmembramentos, e remembramentos, a Prefeitura tomará as providências necessárias para anular o respectivo registro no Cartório de Registros de Imóveis.

Art. 41. – Não será concedida licença para construção, reforma ou demolição em lotes resultantes de loteamentos desmembrados ou remembrados, não aprovados pela Prefeitura.

Art. 42. – Nenhum serviço ou obra pública será prestado ou executado em terrenos arruados ou loteados sem prévia licença da Prefeitura.

Art. 43. – Fica criada uma Comissão Especial presidida pelo Senhor Prefeito Municipal, integrada pelo Presidente da Câmara Municipal, mais 2 (dois) Vereadores e pelo Secretário de Obras com competência exclusiva para apreciar os pedidos de arruamentos, loteamentos, desmembramentos ou remembramento, etc, já protocolados ou aprovados pela Prefeitura, até a datada publicação desta Lei para os quais poderá ser aplicada a legislação anterior, a critério da Comissão.

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

Gabinete do Prefeito Municipal de Capanema, Estado do Paraná, aos 20 dias do mês de junho de 1983.

EGON PAULO GRAMS
Prefeito Municipal