



Dados do Processo

Tipo: GERAL **Nº:** 2415/2024 **Data:** 27/05/2024 **Senha Internet:** 76352
Requerente: EXILAINE GASPAR **Cadastro:**
Assunto: PROJETOS DE LEI **Proc.Ref.:**
Motivo Edição: **Motivo Exig:**
Observação:
Digitação: PROJETO (S) DE LEI Nº 071 a 081/2023 - PLANO DIRETOR

Situação	Status	Local	Data/Hora	Usuário
ABERTO	Recebido	69 - CÂMARA MUNICIPAL	29/05/2024 10:21:21	Ariane Jesuino
Parecer:				
ABERTO	Encaminhado	69 - CÂMARA MUNICIPAL	28/05/2024 07:52:55	Wanderley Ferreira
Parecer:				
ABERTO	Recebido	4 - Chefia de Gabinete -	28/05/2024 07:52:55	Wanderley Ferreira
Parecer:				
ABERTO	Encaminhado	4 - Chefia de Gabinete -	28/05/2024 07:45:50	Exilaine Gaspar
Parecer:				
ABERTO	Recebido	61 - Gabinete do (a)	27/05/2024 13:12:20	Exilaine Gaspar
Parecer:				
ABERTO	Encaminhado	69 - CÂMARA MUNICIPAL	27/05/2024 11:10:33	Exilaine Gaspar
Parecer:				
ABERTO	Aberto	61 - Gabinete do (a)	27/05/2024 11:10:33	Exilaine Gaspar
Parecer:				



MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA AMOREIRA ESTADO DO PARANÁ

São Sebastião da Amoreira, 27 de maio de 2024.

Ofício n.º 177/2024

Ref.: Reencaminha PLs Plano Diretor

Senhor Presidente:

Vimos através deste, encaminhar à Vossa Excelência, **EM REGIME DE URGÊNCIA**, reencaminhar os Projetos Complementares de Lei que tratam da revisão do Plano Diretor, para a devida apreciação dos Nobres Vereadores, desta Câmara Municipal, sendo:

071/23 PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR PLANO DIRETOR GERAL
072/23 PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR PERÍMETRO URBANO
073/23 PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR ZONEAMENTO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
074/23 PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR PARCELAMENTO DO SOLO
075/23 PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR SISTEMA VIÁRIO
076/23 PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR CÓDIGO DE OBRAS
077/23 PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR CÓDIGO DE POSTURA
078/23 PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR REGULAMENTAÇÃO DO DIREITO DE CONSTRUIR
079/23 PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR REGULAMENTAÇÃO DE OUTORGA ONEROSA
080/23 PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR DO DIREITO DE PREEMPÇÃO
081/23 PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR REGULAMENTAÇÃO DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Renovamos na oportunidade a Vossa Excelência, protestos de admiração e apreço.

Atenciosamente,

EXILAINE GASPAR
Prefeita Municipal

Ex.º Senhor

JOSÉ APARECIDO BRAGA
DD. Presidente, da Câmara Municipal
São Sebastião da Amoreira – Paraná

GABINETE DA PREFEITA

Rua Papa João XXIII, 1086 – Centro – CEP: 86240-000 – Fone/Fax: (43) 3265-8300.
e-mail: pmssa@amoreira.pr.gov.br Site: www.amoreira.pr.gov.br CNPJ: 76.290.659/0001-91



MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA AMOREIRA ESTADO DO PARANÁ

MENSAGEM JUSTIFICATIVA PROJETOS DE LEI COMPLEMENTARES

**Senhor Presidente,
Senhores Vereadores.**

Excelentíssimo Senhor Presidente:

É com elevada honra que reencaminhamos para análise de Vossa Excelência e dos Ilustres Vereadores dessa Colenda Casa os Projetos de Lei que tratam da revisão do Plano Diretor Participativo do Município de São Sebastião da Amoreira.

Preliminarmente, esclarece-se que o Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257/2001), em seu § 3º do artigo 40, determina a revisão dos Planos Diretores periodicamente, pelo menos, a cada 10 (dez) anos, observando, para sua validade, o mesmo procedimento adotado para elaboração do Plano Diretor.

A solicitação de análise em regime de urgência se deve primeiramente de Projetos que já foram encaminhados em 2023 e em segundo pela necessidade de o município cadastrar o Novo Plano no Ministérios das Cidades.

ANTE O EXPOSTO, e considerando tudo que mais consta, é que colocamos as presentes proposições à apreciação dessa Augusta Casa Legislativa, e data vênua, esperamos que seja em plenário o projeto discutido, votado e aprovado com o costumeiro acerto de Vossas Excelências.

Atenciosamente,

EXILAINE GASPAR
Prefeita Municipal

GABINETE DA PREFEITA

Rua Papa João XXIII, 1086 – Centro – CEP: 86240-000 – Fone/Fax: (43) 3265-8300.
e-mail: pmssa@amoreira.pr.gov.br Site: www.amoreira.pr.gov.br CNPJ: 76.290.659/0001-91

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15

Ata de Reunião Extraordinária do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano de São Sebastião da Amoreira – CMDU, nº 003/2024. Aos vinte e quatro dias do mês de maio do ano de dois mil e vinte e quatro, às 15h00min, na Câmara Municipal de vereadores de São Sebastião da Amoreira, reuniram-se os conselheiros abaixo relacionados, para tratar dos seguintes assuntos: a) Projeto de Lei nº 033/2024, que trata sobre Regularização Fundiária Urbana – REURB no Município de São Sebastião da Amoreira, Paraná, em conformidade com a LEI FEDERAL 13.465/2017/; b) Plano Diretor 2023; c) Conferência Municipal das Cidades . Usando a Palavra o Presidente Valter Henrique Braga agradeceu a presença de todos e passou a tratar dos assuntos em pauta. Foi apresentado a alteração realizada no Projeto de Lei nº 033/2024 conforme audiência pública realizada. PARECER: FAVORÁVEL. Em seguida foi tratado da Conferência das Cidades, que devemos realizar até 30 de junho; foi apresentado a proposta de realizar no dia 12 de junho de 2024. PARECER: FAVORÁVEL. Dando continuidade foi apresentado os Projetos de Leis revisados referente ao Plano Diretor 2023. PARECER: FAVORÁVEL. Sem mais assuntos para tratar, encerrou-se esta reunião, sendo que esta ata foi lavrada por mim, e assinada por todos os conselheiros presentes.

VALTER HENRIQUE BRAGA
Presidente

WALTON HONÓRIO DA SILVA
Vice-Presidente

WANDERLEY FERREIRA FIGUEIREDO
Secretário

ELIZEU AUGUSTO DA SILVA
Membro

EDUARDO H. BALTIUSCH DE GOIS
Membro

IVAN SATIHIRO TAGAMI
Membro

BRUNA SIQUEIRA DA SILVA
Vice-Secretária

EDUARDO H. DE OLIVEIRA
Membro

SILMARA FARIAS FERREIRA BRAGA
Membro

ANGELA MARIA DE LIMA SILVA
Membro



Secretaria das Cidades - SECID
Serviço Social Autônomo PARANACIDADE

Revisão do Plano Diretor Municipal

São Sebastião da Amoreira

GOVERNO DO ESTADO DO PARANÁ
CARLOS ROBERTO MASSA JUNIOR Governador

SECRETARIA DAS CIDADES
EDUARDO PIMENTEL SLAVIERO Secretário
MARCIO JULIANO MARCOLINO Diretor Geral

SERVIÇO SOCIAL AUTÔNOMO PARANACIDADE
EDUARDO PIMENTEL SLAVIERO Superintendente
CAMILA MILEKE SCUCATO Superintendente Executiva
JOSÉ ELIZEU CHOCIAI Diretor de Administração e Finanças
ALBARI ALVES DE MEDEIROS Diretor de Operações

HÉLIO SABINO DEITOS Coordenador Operacional
CARLO ANDRÉ MELLO HAKIM Coordenador de Recursos Humanos
FABIO ANDERSON MIGUEL Coordenador Financeiro
FERNANDO DOMINGUES CAETANO Coordenador de Estudos e Captação de Recursos
FLAVIO LUIZ SAUERBRONN Coordenador Administrativo
LEANDRO VICTORINO DE MOURA Coordenador de Tecnologia da Informação
VIRGÍNIA THEREZA NALINI Coordenadora de Projetos

MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA AMOREIRA
Prefeito Exilaine Gaspar

SUPERVISÃO
Serviço Social Autônomo PARANACIDADE
Diretoria de Operações



Secretaria das Cidades - SECID
Serviço Social Autônomo PARANACIDADE

Revisão do Plano Diretor Municipal

São Sebastião da Amoreira

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS Nº 043/2021

REF.: CONCORRÊNCIA Nº 01/2020

Maio/2023



PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DA AMOREIRA – PR

ANTEPROJETO DE LEI DO PARCELAMENTO DO SOLO

LÍDER ENGENHARIA E GESTÃO DE CIDADES – LTDA

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DA AMOREIRA – PR

EXILAINE GASPAR
PREFEITA MUNICIPAL



EMPRESA DE PLANEJAMENTO CONTRATADA



LÍDER ENGENHARIA E GESTÃO DE CIDADES – LTDA

CNPJ: 23.146.943/0001-22

Avenida Antônio Diederichsen, nº 400 – sala 210

CEP 14020-250 – Ribeirão Preto/SP

www.liderengenharia.eng.br



EQUIPE TÉCNICA

Osmani Vicente Jr.

Arquiteto e Urbanista

CAU A23196-7

Especialista em Gestão Ambiental para Municípios

Robson Ricardo Resende

Engenheiro Sanitarista e Ambiental

CREA – SC 99639-2

Daniel Mazzini Ferreira Vianna

Arquiteto e Urbanista

CAU 89.230-0

Paulo Guilherme Fuchs

Administrador

CRA/SC 21705

Roney Felipe Moratto

Geógrafo

CREA /PR 149.021/D

Paula Evaristo dos Reis de Barros

Advogada

OAB/MG 107.935

Solange Passos Genaro

Assistente Social

Tito Sampaio Matos

Arquiteto e Urbanista

Victor Kennedy Lisboa Jorge

Arquiteto e Urbanista



EQUIPE TÉCNICA MUNICIPAL

COORDENAÇÃO

Jean Carlos da Silva

Arquiteto e Urbanista, Diretor de Obras e Urbanismo

EQUIPE

Ivan Satihiro Tagami

Engenheiro Civil;

Ubiratan Toncovitch Junior

Contador;

Edney Marcelo Santos

Procurador Jurídico;

Walton Honório da Silva

Chefe do Departamento de Urbanismo;

Elizeu Augusto da Silva

Estagiário de Engenharia Civil;

Romulo Ricardo Janoni Soares

Chefe do Setor da Educação e Cultura;

Suelen Angela Justino dos Santos

Secretária de Assistência Social;

Eduardo Baltrush de Gois

Engenheiro Agrônomo;

Glaucia Yuriko Kogio Takasumi

Secretária de Saúde;

Wanderley Ferreira Figueiredo

Chefe de Gabinete;

Eva Rodrigues da Costa

Controlador Interno;

Renan Henrique Braga

Secretário de Esportes;

Gustavo Vaz

Chefe do Setor de Esportes;

Genito Severino dos Santos

Secretário de Obras, Transporte e Urbanismo.



SUMÁRIO

TÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES (Art. 1º ao 3º)

TÍTULO II

DO PARCELAMENTO DO SOLO NA ZONA URBANA

CAPÍTULO I

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS (Art. 4º ao 5º)

CAPÍTULO II

DOS PROJETOS DE LOTEAMENTO (Art. 6º ao 9º)

CAPÍTULO III

DAS OBRAS E SERVIÇOS EXIGIDOS (Art. 10 ao 11)

CAPÍTULO IV

DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO (Art. 12 ao 14)

CAPÍTULO V

DO DESDOBRO DE LOTE (Art. 15 ao 16)

CAPÍTULO VI

DO PROJETO DE RELOTEAMENTO OU REMANEJAMENTO (Art. 17 ao 19)

CAPÍTULO VII

DOS PROJETOS DE LOTEAMENTO FECHADO (Art. 20 ao 26)

CAPÍTULO VIII

DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO (Art. 27 ao 33)

CAPÍTULO IX

DOS REQUISITOS PARA REGULARIZAÇÃO DE LOTEAMENTOS CLANDESTINOS (Art. 34 ao 35)

CAPÍTULO X

DISPOSIÇÕES GERAIS (Art. 36 ao 44)

TÍTULO III

DO PARCELAMENTO DO SOLO NA ZONA RURAL



CAPÍTULO I

DOS SÍTIOS DE RECREIO (Art. 45 ao 50)

CAPÍTULO II

DAS ÁREAS COMERCIAIS, INSTITUCIONAIS E DE LAZER (Art. 51 ao 53)

CAPÍTULO III

DAS ÁREAS DE USO INDUSTRIAL (Art. 54 ao 58)

CAPÍTULO IV

DAS ÁREAS PARA EXTRAÇÃO DE MINERAIS (Art. 59 ao 61)

CAPÍTULO V

DAS ÁREAS ONDE EXISTAM FLORESTAS, MATAS OU BOSQUES (Art. 62)

TÍTULO IV

DOS NÚCLEOS RESIDENCIAIS EM CONDOMÍNIO (Art. 63 ao 65)

CAPÍTULO I

DOS CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS (Art. 66 ao 72)

CAPÍTULO II

DO CONDOMÍNIO DE LOTES (Art. 73 ao 77)

CAPÍTULO III

DO CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES (Art. 78 ao 83)

CAPÍTULO IV

DO CONDOMÍNIO DE FRAÇÃO IDEAL (Art. 84 ao 87)

CAPÍTULO V

DO LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO (Art. 88 ao 97)

CAPÍTULO VI

DA VILA (Art. 98 ao 103)

TÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS (Art. 104 ao 106)



LEI COMPLEMENTAR Nº 074, DE 31 DE JULHO DE 2023.

SÚMULA: Dispõe sobre a revisão da Lei de Parcelamento do Solo do Município de São Sebastião da Amoreira - PR e dá outras providências.

O Poder Legislativo de São Sebastião da Amoreira, Estado do Paraná, aprova e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Dependerão de prévia licença expedida pelo Órgão responsável do Poder Executivo Municipal, mesmo quando situados na zona rural, o parcelamento do solo:

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



Art. 2º. O parcelamento do solo poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento, desdobro de lote, reloteamento e remanejamento.

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

§ 2º Considera-se desmembramento, a subdivisão do solo em lotes destinados à edificação de qualquer natureza, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 3º O desdobro será aplicado para áreas que já pertencerem a um loteamento devidamente aprovado pelos órgãos públicos, visto que nestes locais já foram reservadas áreas ao município.

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

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

Art. 3º. Não será permitido o parcelamento do solo:

em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações;

- I. em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- II. em terrenos com declividade máxima de 15% (quinze por cento);



- III. em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- IV. em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis;

TÍTULO II DO PARCELAMENTO DO SOLO NA ZONA URBANA

CAPÍTULO I DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

- Art. 4º.** Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:
- I. as áreas destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, ressalvando-se, no mínimo, o disposto no parágrafo 2º deste artigo;
 - II. projetar os loteamentos em coordenadas UTM;
 - III. respeitar as faixas de preservação e *non aedificandi* como segue:
 - a) nos demais cursos d'água: faixa de proteção respeitando os limites estabelecidos para as áreas de preservação permanente dispostas na Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, o Código Florestal, ou outra Lei Federal que vier a substituí-la;
 - b) em nascentes e olhos d'água: 50m (cinquenta metros) de faixa de preservação margeando o olho d'água ou raio de proteção de 50m (cinquenta metros) para nascentes pontuais;
 - c) ao redor de lagoas, lagos ou reservatórios d'água, naturais ou artificiais, com até 20ha (vinte hectares) de área de superfície: 30m (trinta metros) de faixa de proteção;
 - d) ao redor de lagoas, lagos ou reservatórios d'água, naturais ou artificiais, com mais de 20ha (vinte hectares) de área de superfície: 30m (trinta metros) de faixa de proteção;
 - e) ao longo das faixas de domínio público, das rodovias, das ferrovias, áreas de preservação permanente, e dutos: prever faixa *non aedificandi*, de 15m (quinze metros) de largura, salvo na rodovia PR- 218, onde a Lei 1.783/2021 reduz a



faixa *non aedificandi* para apenas 5m (cinco metros) de largura.

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

I. as vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local, não podendo ter largura inferior a 14m (quatorze) metros.

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

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

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

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

- I. serem circundadas por vias públicas, podendo uma de suas faces confrontar com lotes;
- II. para as áreas de lazer e institucionais será exigido que 70% (setenta por cento) seja em um só perímetro, definido pela Prefeitura seguindo parâmetros próprios;
- III. a declividade da área não deverá ultrapassar 10% de inclinação.
- IV. a menor testada da área junto à via pública deverá ter no mínimo 20m (vinte metros);
- V. a localização do restante da área exigida para área de lazer ou institucional, poderá ficar a cargo do loteador e só será computada como área de lazer ou



institucional, quando em qualquer ponto da mesma puder ser inscrito um círculo de raio de 10m (dez) metros.

Art. 5º. O Poder Executivo poderá complementarmente exigir em cada loteamento, reserva de faixa *non aedificandi* destinada a equipamentos urbanos.

CAPÍTULO II DOS PROJETOS DE LOTEAMENTO

Art. 6º. Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá requerer à Prefeitura a definição de diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:

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

Art. 7º. O Órgão responsável do Poder Executivo Municipal indicará nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento



estadual e municipal:

- I. as ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário da cidade e do município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;
- II. o traçado básico do sistema viário municipal;
- III. a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público;
- IV. a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis;
- V. relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo loteador;
- VI. as disposições aplicáveis da Lei Municipal de zoneamento.

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

Art. 8º. Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, o projeto, contendo desenhos, memorial descritivo, relatório de viabilidade técnica, econômica e financeira e projetos dos equipamentos urbanos, será apresentado à Prefeitura Municipal, acompanhado de título de propriedade, certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais, todos relativos ao imóvel.

§ 1º Os desenhos, em escala horizontal de 1:2000 e vertical de 1:200, em 06 (seis) vias conterão, sendo entregues em formato DWG georreferenciado, pelo menos:

- I. subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
- II. o sistema de vias com a respectiva hierarquia;
- III. as dimensões lineares e angulação do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
- IV. os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;
- V. a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- VI. a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;



VII. afastamentos exigidos, devidamente cotados;

VIII. indicação das servidões e restrições especiais que estejam gravando o imóvel;

IX. outros documentos que possam ser julgados necessários.

§ 2º O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

I. a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;

II. as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

III. a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato do registro do loteamento;

IV. a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública já existentes no loteamento e adjacências;

V. a enumeração dos equipamentos urbanos e comunitários que serão executados pelo loteador.

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

I. a demonstração da viabilidade econômico-financeira da implantação do loteamento, com a previsão de comercialização dos lotes e de edificação dos mesmos;

II. a demonstração da viabilidade técnica, econômica e financeira dos equipamentos urbanos e comunitários que serão executados pelo loteador, com estimativas dos respectivos custos e prazos de execução.

Art. 9º Os Loteamentos Populares de interesse social implementados pela Administração Pública não estão sujeitos ao zoneamento previsto na Lei Municipal de Zoneamento, sendo que os lotes poderão ter área mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, conforme estabelecido no Artigo 4º, Inciso II da Lei Federal 6.766/79, e as ruas deverão ter largura mínima de 7 (sete) metros e as calçadas terão largura mínima de 2 (dois) metros.

CAPÍTULO III



DAS OBRAS E SERVIÇOS EXIGIDOS

Art. 10. O loteador deverá executar nos loteamentos, sem ônus para a Prefeitura, as seguintes obras e serviços, que passarão a fazer parte do patrimônio do município:

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

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

§2º Os projetos das obras referidas neste artigo serão previamente submetidos à apreciação e aprovação do Órgão responsável do Poder Executivo Municipal, com observância das normas por esta adotadas.



§ 3º Por ocasião da apresentação do projeto definitivo de parcelamento do solo, deverá o mesmo ser acompanhado do cronograma físico financeiro em barras, por períodos mensais, sendo uma para cada obra a ser executada, de conformidade com os incisos do artigo 10.

§ 4º Para a execução das obras o interessado deverá submeter à previa aprovação do Órgão responsável do Poder Executivo Municipal os projetos básicos e executivo de cada uma delas.

§ 5º As obras de pavimentação das vias públicas deverão obedecer no mínimo, as seguintes normas técnicas:

- I. regularização e compactação do subleito à 95% (noventa e cinco por cento) de Proctor Normal;
- II. execução de base com brita graduada com 10cm (dez centímetros) de espessura, devidamente compactada;
- III. imprimadura impermeabilizante (CM-30);
- IV. imprimadura ligante betuminosa;
- V. capa asfáltica com CBUQ, com espessura mínima de 3cm (três centímetros) para tráfego leve, aumentando-se gradativamente essa espessura para tráfego pesado, conforme normas técnicas.

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

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

§ 7º Os projetos referidos no artigo 10 deverão obedecer às normas da ABNT aplicáveis a cada caso.

§ 8º A execução da rede elétrica e iluminação pública, deverá obedecer às normas da



concessionária de energia elétrica do Estado do Paraná, devendo os respectivos projetos serem previamente aprovados pela mesma e assinados por profissional da área de engenharia competente.

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

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

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

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

§ 12 Os hidrantes de coluna serão instalados com observância dos seguintes requisitos:

- I. terão rede de diâmetro mínimo de 150mm (cento e cinquenta milímetros);
- II. vazão mínima de 2.000L/min (dois mil litros por minuto);
- III. terão, cada um, raio para ação máxima de 300m (trezentos metros), e suficiência para atender a toda a área do loteamento.

§ 13 Nos casos de loteamentos com mais de 250 (duzentos e cinquenta) lotes, o loteador



deverá executar e custear um projeto paisagístico nos locais destinados às praças. Nele deverá incluir equipamentos de lazer comunitário, o qual deverá ser aprovado pelo município.

Art. 11. Não serão permitidas emendas ou rasuras nos projetos de parcelamento do solo.

CAPÍTULO IV DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO

Art. 12. Para a aprovação do projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado do título de propriedade e da planta do imóvel a ser desmembrado, contendo:

- I. a identificação das vias existentes e dos loteamentos próximos;
- II. a indicação do tipo de uso predominante no local;
- III. a indicação da divisão de lotes pretendida na área.

Art. 13. Aplica-se ao desmembramento, no que couber, a disposição urbanística exigida para o loteamento, em especial a dos artigos 6 e 37.

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

Art. 14. Fica o Município autorizado a aprovar desmembramentos fáticos de imóveis construídos até a data 21 de maio de 2020, desde que a área atenda o Artigo 4º, Inciso II da Lei Federal 6.766/79, ou seja, os lotes deverão ter área mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, não se aplicando nestes casos o quadro de zoneamento previsto na Lei Municipal de Zoneamento.

CAPÍTULO V DO DESDOBRO DE LOTE



Art. 15. Só serão permitidos desdobro de lotes urbanos desde que oriundos de projetos de loteamento os quais já reservaram as áreas institucionais e de lazer; para aprovação de desdobro de lote, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura, acompanhado do título de propriedade e de planta do imóvel na qual se indique:

- I. situação do lote em relação à quadra e a sua distância à esquina mais próxima;
- II. a indicação das construções existentes no lote;
- III. a divisão pretendida;
- IV. a área mínima do lote após o desdobro não poderá ser inferior a 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima conforme a zona em que se enquadra (Anexos II e III da Lei de Zoneamento).

Art. 16. Aplica-se ao desdobro de lote, no que couber, o disposto na Lei Federal nº 6.766/79.

CAPÍTULO VI

DO PROJETO DE RELOTEAMENTO OU REMANEJAMENTO

Art. 17. Para a aprovação do projeto de reloteamento ou remanejamento, o interessado apresentará à Prefeitura, acompanhado de título de propriedade do imóvel e planta do mesmo, os seguintes documentos:

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

Art. 18. Aplica-se ao reloteamento ou remanejamento, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento, em especial as do artigo 10.



Art. 19. O loteamento ou remanejamento poderá ser compulsório, nos termos do artigo 44 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, mediante Decreto do Poder Executivo.

§ 1º Cabe ao Órgão responsável do Poder Executivo Municipal, no caso de loteamento ou remanejamento compulsório, delimitar o parâmetro e elaborar o projeto de loteamento ou remanejamento o qual incluirá todas as propriedades públicas e particulares, as vias de comunicação, as áreas livres e os equipamentos urbanos e comunitários da área.

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

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

CAPITULO VII

DOS PROJETOS DE LOTEAMENTO FECHADO

Art. 20. Os loteadores deverão solicitar diretrizes, nos termos do artigo 6º, para execução de projeto de loteamento fechado, observando ainda as seguintes condições:

- I. Ser enquadrado como zona estritamente residencial;
- II. Ter o seu sistema viário ligado com aquele da área onde se localize, com um ou mais acessos;
- III. A área do loteamento fechado, não poderá ser superior a 100.000,00m² (cem mil metros quadrados);
- IV. Cada face lateral dos perímetros do loteamento fechado não deverá ultrapassar 375m (trezentos e setenta e cinco metros) lineares; sendo que, após essa distância, para implantação de um novo empreendimento, terá que haver via pública seccionando os empreendimentos, podendo essa via pública conter lotes com frente para a mesma, desde que a profundidade do lote não ultrapasse 30m (trinta metros);
- V. A manutenção e conservação das áreas públicas e de todos os equipamentos



urbanos correrão por conta exclusivamente dos concessionários, com exceção das redes de água, esgotos sanitários e coleta de lixo;

- VI. A concessionária fica obrigada a arcar com todas as despesas oriundas da concessão, inclusive as relativas à lavratura, registro e baixa dos respectivos instrumentos em cartório;
- VII. Os agentes públicos terão livre acesso à área interna do loteamento, quando no exercício de suas funções;
- VIII. Submeter previamente à aprovação da Prefeitura todos os projetos de equipamentos urbanos definidos no artigo 10 desta Lei Complementar.

Art. 21. Após aprovação do loteamento, será concedida concessão de direito real de uso das vias de circulação e áreas públicas à associação formada pelos proprietários dos imóveis ali existentes ou, provisoriamente, ao empreendedor do loteamento.

Art. 22. Deverão constar do contrato-padrão de vendas, cláusulas que façam pesar sobre os proprietários dos imóveis e seus sucessores legais, enquanto durar o regime de loteamento fechado, as obrigações referidas nos incisos V e VI do artigo 20 e de sua participação da associação referida no artigo 23.

Art. 23. Os proprietários dos imóveis deverão formar associação, legalmente constituída.

Parágrafo único. A participação dessa associação é compulsória.

Art. 24. Aplicam-se aos projetos de loteamento fechado as normas relativas a loteamentos comuns, em especial as disposições do art. 10.

Art. 25. A extinção ou dissolução da entidade concessionária, a alteração do destino da área, o descumprimento das condições estatuídas nesta Lei Complementar e suas alterações posteriores ou nas cláusulas que constarem do instrumento de concessão, bem como a inobservância, sem justa causa, de qualquer prazo fixado, implicarão na automática rescisão da concessão, revertendo a área à disponibilidade do Município e incorporando-se ao seu patrimônio todas as benfeitorias nela construídas, ainda que



necessárias, sem direito de retenção e independentemente de qualquer pagamento ou indenização, seja a que título for.

Art. 26. Os loteamentos comuns poderão pleitear sua classificação como loteamento fechado, desde que atendam as disposições estabelecidas nesta Lei Complementar.

CAPÍTULO VIII

DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 27. Os projetos de parcelamento do solo serão julgados pelo Órgão responsável do Poder Executivo Municipal dentro do prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados da data em que forem completados todos os documentos exigidos por esta Lei Complementar.

Art. 28. Os projetos a que se refere o artigo anterior deverão ser previamente aprovados pelos órgãos competentes, quando:

- I. Localizados em área de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por legislação estadual ou federal;
- II. Quando o parcelamento abranger área superior a 1.000.000m² (um milhão de metros quadrados).

Art. 29. Após o exame dos documentos apresentados, em cumprimento ao disposto no artigo 8º e, tendo sido considerados satisfatórios, o empreendedor será comunicado do fato e notificado a assinar Termo de Compromisso, com o qual se obriga a executar, sob as suas expensas, as obras exigidas dentre aquelas descritas no artigo 10 e especificá-las em cronograma que será aprovado pelo Órgão responsável do Poder Executivo Municipal, com prazo máximo de dois anos para sua execução, contados a partir da data do Decreto de aprovação.

§ 1º De posse do termo referido no *caput*, a Prefeitura expedirá Alvará de Execução de Obras para o empreendedor dar andamento às mesmas.

§ 2º É admitido ao empreendedor oferecer garantias de execução das obras de infraestrutura do loteamento, isolada ou cumulativamente e que estão especificadas no



artigo 10.

§ 3º A expedição do alvará de licença para vendas de lotes só será expedida mediante atendimento em uma das seguintes condições:

- I. Mediante hipoteca de lotes do loteamento ou de outros imóveis de propriedade do empreendedor localizados em São Sebastião da Amoreira;
- II. Com caução ou fiança bancaria;
- III. Com retenção por parte de Instituições Financeiras de valores relativos aos créditos hipotecários habitacionais, quando incidentes na totalidade dos lotes do empreendimento;
- IV. Após atendido uma das condições estabelecidas nos incisos I a III do parágrafo 3º deste artigo, desde que executadas todas as obras constantes dos incisos V, VI e X do artigo 10.

§ 4º O valor da garantia oferecida deverá ser superior, no mínimo, em 15% (quinze por cento), do valor estimado das obras objeto da garantia, ficando o empreendedor obrigado a suplementá-la, a qualquer tempo, caso seja declarada insuficiente.

§ 5º Os objetos da garantia serão liberados proporcionalmente ao valor de cada obra integralmente executada.

§ 6º Os objetos da garantia só serão liberados integralmente após recolhimento e homologação do total do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza devido pelos serviços prestados, inclusive na infraestrutura do loteamento.

Art. 30. O parcelamento será aprovado em uma das seguintes situações:

- I. ao término de todas as obras referidas no artigo 10;
- II. após prestadas as garantias permitidas nos termos do parágrafo 2º e 3º, do artigo 29.

§ 1º Para as obras concluídas deverá ser requerido à Prefeitura Termo de Recebimento.

§ 2º Após vistoriadas as obras e estando as mesmas em conformidade com o projeto,



será elaborado Termo de Recebimento pelos Órgão responsável do Poder Executivo Municipal.

§ 3º Satisfeitas as exigências dos incisos I e II, deste artigo, será expedido Alvará de Licença para vendas dos lotes, exceto dos que forem dados em hipoteca.

Art. 31. A Prefeitura poderá recusar a proposta inicial de projeto de loteamento ainda que seja para evitar excessiva oferta de lotes e consequente investimento subutilizado em obras de infraestrutura e custeio de serviços.

Art. 32. Aprovado o projeto de parcelamento, deverá o mesmo ser submetido ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data dessa aprovação.

§ 1º Após o registro imobiliário deverá o empreendedor apresentar cópia do mesmo à Prefeitura.

§ 2º Vencido o prazo, com ou sem execução das obras, a aprovação fica automaticamente cancelada.

§ 3º Feito o registro imobiliário, passam a integrar o domínio do município as áreas públicas constantes do projeto do parcelamento.

Art. 33. A Prefeitura Municipal não se responsabiliza por eventuais diferenças de medidas dos lotes ou quadras, que venham a ser encontradas posteriormente à aprovação final do projeto.

CAPÍTULO IX

DOS REQUISITOS PARA REGULARIZAÇÃO DE LOTEAMENTOS CLANDESTINOS

Art. 34. Consideram-se clandestinos todos os parcelamentos do solo não aprovados, implantados em desacordo com as leis precedentes ou com esta Lei.

Art. 35. A regularização de parcelamentos e ocupações irregulares deve atender ao que regulamenta a Lei do Plano Diretor Municipal – PDM, e nos casos omissos, ao que



regulamenta a Lei Federal 13.465/2017, que dispõe sobre a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas.

CAPÍTULO X

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 36. A denominação dos loteamentos e arruamentos obedecerão às seguintes normas:

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

Parágrafo único. Não poderão ser adotadas denominações já existentes.

Art. 37. As dimensões mínimas dos lotes necessitam estar em concordância com as tabelas dos Anexos II e III da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

Art. 38. As vias de circulação poderão terminar nas divisas da gleba objeto do parcelamento nas seguintes condições:

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

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

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



Art. 39. Os projetos de parcelamento do solo não poderão prejudicar as áreas de florestas ou arborizadas.

Art. 40. As vias de comunicação obedecerão às medidas estabelecidas na Lei do Sistema Viário.

Art. 41. Nos cruzamentos de vias públicas os alinhamentos dos lotes deverão ser concordados por um arco de círculo, com raio de 5,00m (cinco metros).

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

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

Art. 42. Nos projetos de parcelamento do solo, as vias e logradouros públicos serão denominados por números e letras.

Art. 43. As quadras dos loteamentos, terão comprimento linear máximo de 180m (cento e oitenta metros).

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

Art. 44. É vedada a construção de vielas.

TÍTULO III DO PARCELAMENTO DO SOLO NA ZONA RURAL

CAPÍTULO I DOS SÍTIOS DE RECREIO



Art. 45. Será permitido o parcelamento, através de desmembramento ou de loteamento, do solo na zona rural para formação de sítios de recreio, desde que os lotes tenham área não inferior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados), não sendo permitido a subdivisão em áreas inferiores a 5.000m².

§ 1º O parcelamento sob a forma de desmembramento para formação de sítios de recreio, somente será aprovado se existir pelo menos os seguintes melhoramentos construídos ou mantidos pelo Poder Público:

- I. meio fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;
- II. abastecimento de água;
- III. sistema de esgotos sanitários;
- IV. rede de iluminação pública, com ou sem colocação, de postes para distribuição domiciliar; e
- V. escola primária ou posto de saúde, a uma distância máxima de três quilômetros do terreno considerado.

§ 2º O parcelamento sob a forma de desmembramento para formação de sítios de recreio, deverá obedecer ao disposto nos artigos 12 e 13 desta lei.

§ 3º Para os projetos de parcelamento de solo na zona rural para formação de sítios de recreio, que estiverem de acordo com as exigências da Lei nº 6.766/79, a Prefeitura Municipal emitirá certidão com a finalidade de se obter o “nada a opor” do INCRA, (Art. 53 da Lei 6.766 e normatizada através da Instrução 17-b – INCRA). Somente após a apresentação da certidão de “nada a opor” do INCRA é que o projeto poderá ser definitivamente aprovado pelo Órgão responsável do Poder Executivo Municipal.

§ 4º Deverá ser apresentado pelo empreendedor, projeto de recuperação das áreas de preservação dispostas na Lei Federal nº 12.651/2012, Código Florestal.

§ 5º Não será permitido o parcelamento com lotes de área inferior a 30.000m² (trinta mil metros quadrados) nas bacias de drenagem dos mananciais do município. as bacias de drenagem dos mananciais devem ser projetadas a partir de ponto central no curso d'água à 200m (duzentos metros) a jusante do ponto de captação de água pelo município.

Não serão aprovados os projetos de loteamento para a formação de sítios de recreio,



cujas características permitam, com a simples subdivisão, a transformação dos mesmos em lotes para fins urbanos.

Art. 46. Os loteamentos para formação de sítios de recreio obedecerão aos seguintes requisitos:

- I. as ruas terão largura mínima de 14m (quatorze metros);
- II. as construções terão afastamento frontal mínimo de 5m (cinco metros);
- III. a taxa de ocupação máxima será de 25% (vinte e cinco por cento);
- IV. destinação de 15% (quinze por cento) da área total para o município, a qual deverá ser destinada a área de lazer e/ou institucional ficando a cargo do município sua melhor utilização.

Art. 47. Os loteamentos destinados à formação de sítios de recreio observarão as normas exigidas no artigo 10.

Art. 48. O pedido de aprovação de projeto para a formação de sítios de recreio será apresentado à Prefeitura acompanhado de título de propriedade do imóvel e instruído com os seguintes documentos:

- I. memorial descritivo, compreendendo:
 - a) denominação do imóvel;
 - b) denominação do loteamento;
 - c) localização quanto às vias oficiais do município;
 - d) posição em relação aos confrontantes;
 - e) vias de acesso.
- II. caracterização dos objetivos do projeto, compreendendo:
 - a) descrição do loteamento, quanto aos objetivos sociais;
 - b) especificações técnicas legais que serão atendidas.
- III. projeto do loteamento, apresentando em 05 (cinco) vias, desenhos em escala de 1:5.000 ou 1:2.000, contendo, pelo menos:
 - a) as divisas do imóvel, com os rumos e confrontantes conforme escritura;
 - b) a subdivisão da gleba em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;



-
- c) as vias internas;
 - d) as áreas destinadas ao município;
 - e) as áreas de reserva florestal;
 - f) legenda completa, especificando número de lotes, área dos lotes, áreas das vias internas, área do sistema de recreio, área de uso institucional, área destinada ao município, área de reserva florestal e outras componentes do projeto.
- IV. Nos casos de parcelamento através de desmembramento para formação de Sítios de Recreio, o mesmo deverá seguir o que determina os artigos 12 e 13 desta lei e será aprovado se existirem os seguintes melhoramentos públicos:
- a) pavimentação asfáltica;
 - b) abastecimento de água;
 - c) rede de iluminação pública;
 - d) sistema de esgoto sanitário;
- V. As áreas rurais que atenderem o disposto nesta lei serão aprovadas e classificadas como Zona de Urbanização Especifica conforme artigo 3º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;
- VI. Deverá constar na matrícula de cada sítio ou chácara de recreio, as cláusulas que façam pesar sobre os proprietários dos imóveis e seus sucessores legais, que não será permitido o desmembramento do imóvel sob nenhuma hipótese em áreas inferiores a 5.000 m² e seu uso e finalidade serão apenas para recreação, lazer e moradia.

Art. 49. A aprovação do projeto será efetivada após a assinatura, pelo loteador, do Termo de Compromisso com o qual se obrigará a executar, às suas expensas, nos prazos previstos em cronograma aceito pelo Órgão responsável do Poder Executivo Municipal, com a duração máxima de 02 (dois) anos, as obras e melhoramentos constantes no artigo 10.

Art. 50. Aplica-se ao parcelamento para sítios de recreio, o disposto nos artigos 4, 6 ao 19 e 27 ao 33.



CAPÍTULO II

DAS ÁREAS COMERCIAIS, INSTITUCIONAIS E DE LAZER

Art. 51. Será admitido o parcelamento do solo rural para a criação das áreas comerciais, institucionais de um ou mais dos seguintes objetivos:

- I. postos de abastecimento de combustível, oficinas mecânicas, garagens e similares, exceto nas bacias de drenagem dos mananciais de captação definidas no § 5º do artigo 45;
- II. lojas, armazéns, restaurantes e similares;
- III. silos, depósitos e similares;
- IV. colégios, asilos, educandários, patronatos, centros de educação e similares;
- V. centros culturais, sociais, recreativos, assistenciais e similares;
- VI. postos de saúde, ambulatórios, sanatórios, hospitais, creches e similares;
- VII. igrejas, templos e capelas de qualquer culto reconhecido, cemitérios e similares;
- VIII. conventos, mosteiros ou similares;
- IX. áreas de recreação pública, cinemas ao ar livre e similares;
- X. outros usos não especificados de interesse público.

Art. 52. A superfície mínima das áreas destinadas aos usos previstos no artigo anterior seguirá o seguinte:

- I. área mínima de 2.000 m² (dois mil metros quadrados) e testada mínima de 30m (trinta metros) desde que aprovados como condomínios fechados, não podendo as edificações ocuparem mais do que 25% (vinte e cinco por cento) da mesma.
- II. área mínima de 5.000m² (cinco mil metros quadrados) em áreas localizadas fora do perímetro urbano, não podendo as edificações ocuparem mais do que 25% (vinte e cinco por cento) das mesmas.

Art. 53. O pedido de aprovação do parcelamento do solo rural para a formação de áreas com as destinações previstas no artigo 51 será feito por meio de requerimento instruído com os seguintes elementos:



- I. título de propriedade do imóvel;
- II. as divisas do imóvel, com os rumos e confrontantes;
- III. a localização da área objeto do parcelamento, com as dimensões cotadas e posição em relação às vias de acesso;
- IV. a especificação do uso a que se destina a área.

CAPÍTULO III

DAS ÁREAS DE USO INDUSTRIAL

Art. 54. Será admitido o parcelamento do solo na zona rural para a formação de áreas de uso industrial, de núcleos industriais, ou de distritos industriais e para a localização de estabelecimentos industriais cujo processo seja complementar das atividades do meio rural em que se situam.

Art. 55. A superfície mínima para os lotes de uso industriais, ou de distritos industriais na zona rural será de 5.000m² (cinco mil metros quadrados), não podendo as construções ocupar mais do que 50% (cinquenta por cento) da área do mesmo.

Art. 56. As vias de comunicação ou de acesso dos loteamentos industriais não poderão ter largura inferior a 14m (quatorze metros) e as construções serão obrigadas a manter um afastamento mínimo de 10m (dez metros) dos alinhamentos.

Art. 57. A área mínima reservada para espaços de uso dominial será de 10% (dez por cento) contornadas por vias de comunicação.

Art. 58. Os loteamentos destinados a uso industrial serão dotados de obras e melhoramentos que constarão, no mínimo, de:

- I. movimento da terra, inclusive nas áreas destinadas ao sistema de recreio e uso institucional;
- II. abertura de vias, de comunicação e acesso;
- III. consolidação das vias de comunicação e de acesso, com pedregulhamento e proteção das mesmas contra erosão provocada pelas águas pluviais, segundo projeto aprovado pelo Órgão responsável do Poder Executivo Municipal tratamento paisagístico das que constituem o sistema de recreio, inclusive com



o plantio de árvores;

- IV. aprovação dos projetos nos órgãos competentes, para fins de obtenção das licenças necessárias ao funcionamento;
- V. aplica-se ao parcelamento do solo na zona rural, para a formação de áreas de uso industrial, os requisitos constantes dos capítulos I ao III, exigidos para loteamento, especialmente as obras de infraestrutura, constantes do artigo 10.

CAPÍTULO IV DAS ÁREAS PARA EXTRAÇÃO DE MINERAIS

Art. 59. As áreas para a exploração de pedreiras, argileiras, extração de pedregulhos, areia e outros minerais, deverão ser aprovadas pelo Órgão responsável do Poder Executivo Municipal mediante requerimento do interessado, acompanhado do título de propriedade do imóvel, na forma estabelecida nas alíneas “a”, “c”, “d”, “e” do inciso I do artigo 48, obedecido o disposto no artigo 60.

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

Art. 60. As áreas para extração de minerais somente deverão submeter à apreciação do Órgão responsável do Poder Executivo Municipal, plano de recuperação das áreas degradadas pela atividade, segundo disposição da legislação estadual vigente.

Art. 61. Os pedidos de aprovação de projetos para a utilização de áreas para extração de minerais serão apresentados à Prefeitura Municipal, conforme disposto no artigo 59.

CAPÍTULO V DAS ÁREAS ONDE EXISTAM FLORESTAS, MATAS OU BOSQUES

Art. 62. O projeto do parcelamento do solo, nas áreas a que se refere esse capítulo, deverá assegurar a preservação permanente dos revestimentos vegetais naturais, não sendo permitido o abate de nenhuma árvore sem prévia licença da Prefeitura ou outro órgão ambiental competente.



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

TITULO IV DOS NÚCLEOS RESIDENCIAIS EM CONDOMÍNIO

Art. 63. Considera-se núcleo residencial em condomínio, o conjunto de lotes destinados à edificação de residências, com ou sem lotes destinados ao uso comercial, lazer e outros, e dispendo de áreas de uso privativo e de áreas livres para o sistema de recreio, circulação e implantação de equipamentos comunitários e urbanos, todas de uso comum.

Art. 64. Ficam instituídos o condomínio urbanístico, condomínio horizontal de lotes, condomínio urbano simples, condomínio de fração ideal e o loteamento fechado para fins residenciais unifamiliares, no Município de São Sebastião da Amoreira PR, mediante prévia aprovação dos projetos pelos órgãos públicos competentes, respeitando-se os índices urbanísticos e critérios previstos nesta lei, no Plano Diretor de Desenvolvimento do Município, nas Normas de Ocupação do Território do Município, no Código Sanitário e de Posturas do Município e demais normas estabelecidas na legislação competente em vigor, no âmbito municipal, estadual e federal.

Art. 65. Os Condomínios horizontais fechados e aqueles de acesso controlado, em razão de suas características próprias, não estão obrigados a disponibilizar área institucional ou de equipamentos públicos urbanos, sendo, no entanto, que a responsabilidade pela manutenção e conservação das vias e galerias pluviais, será de responsabilidade do condomínio.

§ 1º Nestes condomínios, as ruas deverão ter no mínimo 3,5 m de largura e as calçadas deverão ter pelo menos 1,5 m de largura.

§ 2º O Município poderá exigir Plano de Prevenção de Incêndio nos Condomínios Fechados e de Acesso Controlados quando a equipe técnica verificar esta necessidade.



§ 3º Nestes condomínios, os lotes deverão ter área mínima de 125m² e frente mínima (testada) de 5 m, conforme disposto no Artigo 4º, Inciso II da Lei Federal 6.766/79, não se aplicando nestes casos o quadro de zoneamento previsto respectiva Lei Municipal.

§ 4º Para fins de Aprovação destes Condomínios, deverá o interessado apresentar, no que couber, o rol de documentos elencados no Artigo 32 da Lei Federal 4.591/64 e subsidiariamente, a critério da administração, aqueles contidos na Lei Federal 6.766/79.

CAPÍTULO I

DOS CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS

Art. 66. Os Condomínios Urbanísticos são constituídos por unidades habitacionais isoladas, agrupadas, geminadas ou superpostas, em condomínio, sendo permitido nas zonas de uso que admitem uso residencial.

Art. 67. Os Condomínios Urbanísticos somente poderão ser implantados em lotes com área igual ou inferior a dez mil metros quadrados, devendo ainda atender às seguintes disposições:

I - Deverão seguir o disposto nas legislações urbanísticas municipal, estaduais e federais;

II - Para cada unidade habitacional deverá ser prevista pelo menos uma vaga de estacionamento dentro da área do lote, podendo ser aceita vaga de estacionamento em superfície ou subterrânea;

III - Os acessos às unidades habitacionais deverão ser feitos através de vias particulares;

IV - Nos casos de unidades superpostas, a escadaria de acesso poderá atender mais de uma unidade, desde que obedecidas às dimensões mínimas previstas no Código de Obras e demais legislações específicas;

V - Serão aplicadas as exigências de recuo de frente, lateral e de fundos correspondentes à zona em que será construído o condomínio urbanístico para cada lote, obedecidas ainda às prescrições do Código de Obras relativas às condições mínimas de iluminação, insolação e ventilação de cada unidade habitacional.



Art. 68. Os condomínios urbanísticos destinam-se, exclusivamente, à implantação de unidades habitacionais, não sendo admitida à instalação de outros usos.

Art. 69. O projeto do condomínio urbanístico deverá indicar além do já disposto:

- I - Arborização e tratamento paisagístico das áreas comuns não ocupadas por edificações;
- II - Drenagem das águas pluviais;
- III - Sistema de coleta, tratamento e disposição de águas servidas;
- IV - Instalação para disposição de lixo, no interior do lote, junto à via pública.
- V - Projeto de destinação de resíduos de esgotamento sanitário, salvo a impossibilidade das satisfações da exigência que será analisada e decidida fundamentadamente pelo corpo técnico da administração.

Art. 70. Os condomínios urbanísticos poderão ter acesso controlado.

Art. 71. Os espaços de uso comum, as áreas de estacionamento e as vias internas de circulação de veículos e pedestres serão considerados bens de uso exclusivo do condomínio urbanístico, sendo sua manutenção de responsabilidade do conjunto de moradores.

Art. 72. Compete exclusivamente aos condomínios, com relação às suas áreas internas:

- I - Coleta de lixo;
- II - Manutenção da infraestrutura;
- III - Instalação de equipamentos de prevenção e combate a incêndios, conforme projeto previamente aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

CAPÍTULO II DO CONDOMÍNIO DE LOTES



Art. 73. O Condomínio de Lotes é constituído quando há partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.

Parágrafo único. O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes.

Art. 74. A fração ideal de cada condômino será proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição.

Art. 75. Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.

Art. 76. Serão exigidas reservas de áreas internas destinadas ao uso e recreação dos condôminos na proporção de 6% (seis por cento) da área total do condomínio.

Art. 77. Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, de acordo com o Código Civil, respeitada a legislação urbanística.

Parágrafo único. Deverão ser seguidas, em especial, as disposições da Lei Municipal de Zoneamento e Uso e Ocupação do Solo e da Lei Federal 6766/1979, bem como às disposições desta lei.

CAPÍTULO III

DO CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES

Art. 78. Quando um mesmo imóvel contiver construções de casas, inclusive para fins de regularização fundiária, poderá ser instituído o condomínio urbano simples, respeitados os parâmetros urbanísticos locais, e serão discriminadas, na matrícula, a parte do terreno ocupada pelas edificações, as partes de utilização exclusiva e as áreas que constituem passagem para as vias públicas ou para as unidades entre si.



Art. 79. Aplica-se, no que couber, ao condomínio urbano simples o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, de acordo com o Código Civil, respeitada a legislação urbanística.

Parágrafo único. Deverão ser seguidas, em especial, as disposições da Lei Municipal de Zoneamento e Uso e Ocupação do Solo e da Lei Federal 6766/1979, bem como às disposições desta lei.

Art. 80. A instituição do condomínio urbano simples será registrada na matrícula do respectivo imóvel, na qual deverão ser identificadas as partes comuns ao nível do solo, as partes comuns internas à edificação, se houver, e as respectivas unidades autônomas, dispensada a apresentação de convenção de condomínio.

§ 1º. Após o registro da instituição do condomínio urbano simples, deverá ser aberta uma matrícula para cada unidade autônoma, à qual caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do solo e das outras partes comuns, se houver, representada na forma de percentual.

§ 2º. As unidades autônomas constituídas em matrícula própria poderão ser alienadas e gravadas livremente por seus titulares.

§ 3º. Nenhuma unidade autônoma poderá ser privada de acesso ao logradouro público.

§ 4º. A gestão das partes comuns será feita de comum acordo entre os condôminos, podendo ser formalizada por meio de instrumento particular.

Art. 81. O condomínio urbano simples deverá respeitar os parâmetros urbanísticos estabelecidos na legislação municipal.

Art. 82. Serão exigidas reservas de áreas internas destinadas ao uso e recreação dos condôminos na proporção de 6% (seis por cento) da área total do condomínio.



Art. 83. A averbação das edificações fica condicionada ao disposto na legislação vigente, em especial no Código de Obras municipal e no Código Sanitário do Paraná.

CAPÍTULO IV DO CONDOMÍNIO DE FRAÇÃO IDEAL

Art. 84. O Condomínio de Fração Ideal é constituído quando há partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.

Parágrafo único. O Condomínio de Fração Ideal poderá ser constituído de no máximo 10 (dez) lotes ou 1 (uma) quadra, com a alienação de construção ou promessa de construção de casas térreas ou assobradadas.

Art. 85. A fração ideal de cada condômino será proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição.

Art. 86. Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.

Art. 87. Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, de acordo com o Código Civil, respeitada a legislação urbanística.

Parágrafo único. Deverão ser seguidas, em especial, as disposições das Leis Municipais de Zoneamento e Uso e Ocupação do Solo e o Código de Obras e da Lei Federal 6766/1979, bem como às disposições desta lei.

CAPÍTULO V DO LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO

Art. 88. Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º do art. 2º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal,



sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

Art. 89. A conversão de parcelamentos urbanos em loteamentos fechados ou condomínios horizontais somente poderá ser autorizada pela Municipalidade desde que, existente o interesse público, haja anuência expressa da maioria dos envolvidos.

§1º. A concessão de uso dos terrenos públicos para a iniciativa privada seguirá o disposto no Decreto-lei federal nº 261/67;

§2º. Só poderão ser objetos de concessão de uso de terrenos públicos aqueles localizados dentro do limite da área condominial;

§3º. As áreas poderão ser concedidas no ato da aprovação do loteamento ou posteriormente a requerimento do loteador ou associação que represente os moradores.

Art. 90. Fica sobre a responsabilidade do loteador ou associação que represente os moradores a manutenção e o custeio das despesas com as áreas públicas concedidas para uso.

Art. 91. As áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários deverão estar integralmente fora dos limites da área condominial.

Art. 92. Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.

Art. 93. Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício nesta lei, de acordo com o Código Civil, respeitada a legislação urbanística.

Art. 94. A aprovação de projetos de parcelamento para núcleos residenciais em condomínio obedecerá:

- I. as normas estabelecidas nos artigos 4 ao 19, e 27 ao 33, quando situados em zona urbana;



II. as normas estabelecidas nos artigos 45 a 50, quando situados na zona rural.

Art. 95. As áreas destinadas ao sistema de recreio, de circulação e para a implantação de equipamentos urbanos e comunitários constituirão coisa inalienável e indivisível, de domínio de todos os proprietários do núcleo residencial, enquanto for mantido o condomínio.

Parágrafo único. Desfeito o condomínio, as áreas que se refere este Artigo, passarão para o domínio público.

Art. 96. A administração do núcleo residencial em condomínio, no que respeita aos serviços que interessam a todos os moradores, como sejam os de abastecimento de água, coleta de esgotos, iluminação pública, telefone, coleta e disposição final do lixo, vigilância interna e portaria, caberá a um dos proprietários ou a terceiro, eleito por maioria, enquanto for mantido o condomínio.

Art. 97. Os proprietários do núcleo residencial em condomínio, contribuirão diretamente com as quotas relativas a quaisquer impostos ou taxas, pagando-as por meio de lançamento como se tratassem de unidades autônomas.

Parágrafo único. As unidades autônomas de que trata este artigo serão inscritas no Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal, na forma estabelecida pelo Código Tributário para os imóveis comuns.

CAPÍTULO VI DA VILA

Art. 98. Entende-se por Vila o conjunto de unidades habitacionais unifamiliares e autônomas, dispostas horizontalmente em um único lote, fechado com muro, no todo ou em parte do seu perímetro, com no mínimo 2,20m (dois metros e vinte centímetros) de altura, sendo identificado pelas seguintes características:

- I. é o objeto de venda ou aluguel de edificação autônoma à qual estão integradas áreas de terreno;
- II. o objeto do direito de propriedade é constituído por uma fração ideal do terreno, das partes comuns e mais a unidade autônoma;



- III. as vias de circulação, praças e demais espaços coletivos internos, cobertos ou descobertos, são de propriedade de todos os condôminos, os quais terão sua fração ideal nestes logradouros comuns;
- IV. o perímetro da Vila é fechado e o acesso à mesma está sujeito à fiscalização dos condôminos;
- V. o registro da Vila junto ao Cartório de Imóveis segue os trâmites previstos na Lei Federal n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964;
- VI. o número de unidades habitacionais unifamiliares autônomas é no mínimo de 03 (três).

§ 1º São obrigatórias, a elaboração de projeto e a execução – pelo proprietário da Vila – dos equipamentos de infraestrutura citados no artigo 10.

§ 2º O proprietário da Vila, ou os condôminos, arcarão com o consumo de energia elétrica da iluminação pública do referido empreendimento;

Art. 99. Entende-se por área de uso privativo na Vila a parcela de terreno sobre a qual é edificada a unidade habitacional unifamiliar autônoma.

Art. 100. Entende-se por unidade habitacional unifamiliar autônoma na Vila a moradia com as seguintes características:

- I. compartimentos específicos mínimos: sala, dormitório, cozinha, banheiro e área de serviço, deverão suas áreas mínimas atender as determinações da COHAPAR;
- II. a unidade habitacional unifamiliar autônoma poderá ser térrea ou assobradada;
- III. o recuo de frente do conjunto de unidade habitacional unifamiliar autônoma, em relação ao alinhamento predial da via pública, deverá ser no mínimo de 4m (quatro metros);
- IV. a unidade habitacional unifamiliar autônoma ocupará o máximo de 70% (setenta por cento) da área específica do terreno de seu uso privativo, incluídos eventuais abrigos cobertos para veículos;
- V. o abrigo para veículos poderá ser edificado no recuo frontal dos conjuntos de unidade habitacional unifamiliar, mas não poderá ultrapassar 50% (cinquenta



por cento) da área de terreno do referido recuo pertencente à unidade habitacional unifamiliar;

- VI. as unidades habitacionais, deverão obrigatoriamente possuir vagas para estacionamento de veículos, em quantidade mínima igual ao número das mesmas;
- VII. a unidade habitacional unifamiliar autônoma poderá ser construída de forma conjugada até no máximo 8 (oito) unidades, desde que as paredes divisórias das mesmas, não sejam comuns;
- VIII. os conjuntos dessas unidades, denominadas em série, terão afastamentos laterais mínimos de 4m (quatro metros) entre si e de 2m (dois metros) em relação a qualquer outra edificação e divisas do terreno.

Art. 101. O projeto urbanístico de Vila considerará os seguintes parâmetros:

- I. para áreas até 7.000m² (sete mil metros quadrados):
 - a) a área mínima do terreno de uso privativo da unidade habitacional unifamiliar autônoma, será de 125m² (Cento e vinte e cinco metros quadrados), tendo no mínimo 5m (cinco metros) de testada;
 - b) para o terreno privativo da unidade habitacional unifamiliar autônoma com área de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), a área de sua construção mínima será de 40m² (quarenta metros).
- II. para áreas de 7.000m² (sete mil metros quadrados) a 10.000m² (dez mil metros quadrados):
 - a) a área mínima do terreno de uso privativo da unidade habitacional unifamiliar autônoma, será de 160m² (cento e sessenta metros quadrados), tendo no mínimo 8m (oito metros) de testada;
 - b) para o terreno privativo da unidade habitacional unifamiliar autônoma com área de 160m² (cento e sessenta metros quadrados), a área de construção mínima será de 70m² (setenta metros quadrados).
- III. para áreas de 10.000m² (dez mil metros quadrados) a 20.000m² (vinte mil metros quadrados):
 - a) a área mínima do terreno de uso privativo da unidade habitacional unifamiliar autônoma será de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), tendo no mínimo 10m (dez metros) de testada;
 - b) para o terreno privativo da unidade habitacional unifamiliar autônoma com área



de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), a área de construção mínima será de 100m² (cem metros quadrados).

- IV. área mínima para circulação de veículos e pedestres será no mínimo de 12% (doze por cento) da área total do terreno do empreendimento;
- V. área mínima para lazer e serviço coberta e ou descoberta: 15% (quinze por cento) da área total do terreno do empreendimento, e deverá ser em um só todo, circundada por vias públicas, e a mesma, só será computada como área de lazer quando em qualquer ponto da mesma, puder ser inscrito um círculo com raio de 10m (dez metros);
- VI. a área de lazer e serviço não poderá situar-se na frente da área de uso privativo da unidade habitacional;
- VII. largura mínima da via principal igual a: faixa de rolamento de 7m (sete metros) e passeios de 2m (dois metros); e para a via secundária igual a: faixa de rolamento de 6m (seis metros) e passeios de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

§ 1º As vias sem saída deverão ser providas de *cul de sac*, com diâmetro mínimo de 12m (doze metros);

§ 2º A definição de via principal e secundária será elaborada pelo Órgão responsável do Poder Executivo Municipal, segundo critério técnico:

- I. a faixa de acomodação e estacionamento de veículos deverá ser fora da via pública, podendo ser junto ao portão de acesso do empreendimento; a qual deverá apresentar área mínima de 12,50m² (doze metros quadrados e meio), sendo 2,50m (dois metros e meio) de largura por 5m (cinco metros) de profundidade, com vagas separadas para veículos motorizados de duas rodas; podendo ser coberta ou não;
- II. prover os empreendimentos com bolsão para carga e descarga de lixo domiciliar, fora da via pública, adjacente a área coberta, fechada ou não, destinada a depósito de lixo, tendo como base de cálculo 20L (vinte litros) por unidade habitacional unifamiliar autônoma;
- III. O acesso entre a via pública e a entrada do empreendimento deverá contar com dispositivos de acomodação do fluxo de veículos de forma a garantir o livre trânsito na via pública.



§ 3º Entende-se como área de circulação de pedestre a área específica com piso adequado ao percurso dentro do lote do empreendimento, a qual interliga a unidade habitacional unifamiliar autônoma às áreas de interesse internas aos lotes e à via pública;

§ 4º A implantação dessas Vilas, não poderá resultar em área total superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados), nem tampouco em dimensão linear superior a 180m (cento e oitenta metros), caso em que será obrigatória a previsão de vias públicas nos seus limites, conforme diretriz do Órgão responsável do Poder Executivo Municipal.

§ 5º As divisas da parte fechada, lindeiras às vias e logradouros públicos, receberão tratamento paisagístico, respeitando-se distância mínima de 2m (dois metros), além do passeio público.

Art. 102. É obrigatória a reserva 5% (cinco por cento) da área total do terreno objeto do empreendimento, a qual deverá ser localizada na porção externa, com frente para a via pública, a ser doado ao Município como bem dominial.

§ 1º O terreno a ser doado ao município deverá ter, no mínimo, 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), com testada de, no mínimo, de 10m (dez metros) para a via pública.

§ 2º Não se completando 35% (trinta e cinco por cento) de área reservada para vias públicas, lazer e dominial, a parte faltante deverá ser incorporada na área de lazer ou dominial.

Art. 103. As obras pra construção das unidades habitacionais unifamiliares só poderão ser iniciadas após a aprovação do projeto e da expedição do respectivo alvará de construção pelo Órgão responsável do Poder Executivo Municipal, o qual também dependerá de prévia aprovação do projeto urbanístico da Vila, pelo setor competente.

TITULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS



Art. 104. Órgão responsável do Poder Executivo Municipal terá corpo técnico nomeado pelo Poder Executivo e será composta por técnicos do município, em caráter deliberativo, sendo devidamente habilitados junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA e/ou ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU.

Parágrafo único. Eventualmente, poderão ser convocados técnicos representantes de outras Secretarias Municipais ou dos Conselhos Municipais, quando necessário.

Art. 105. Caberá ao Órgão responsável do Poder Executivo Municipal vinculados ao parcelamento de solo:

- I. Aprovação de projetos arquitetônicos;
- II. Definição dos índices urbanísticos para as novas áreas a serem parceladas;
- III. Processos de desmembramento e remembramento;
- IV. Registro do terreno;
- V. Identificação do proprietário ou responsável pelo empreendimento.

Art. 106. Ficam revogadas a Lei 1670/2020 e todas as leis e decretos de alteração da referida lei.

São Sebastião da Amoreira, 31 de julho de 2023.

EXILAINE GASPAR
PREFEITA MUNICIPAL

CONSULTORIA CONTRATADA
Líder Engenharia e Gestão de Cidades - LTDA

COORDENAÇÃO GERAL

Osmani J. Vicente Júnior
Arquiteto e Urbanista, CAU A23196-7

EQUIPE TÉCNICA CONSULTORIA

Carmen Cecília Marques Minardi de Oliveira
Economista, CORECON SP nº 36716

Paula Evaristo dos Reis Ferraz de Barros
Advogada, OAB/MG nº 107935

Robson Ricardo Resende
Sócio Diretor/Engenheiro Sanitarista e Ambiental, CREA/SP nº 5069666179

Daniel Mazzini Ferreira Vianna
Arquiteto e Urbanista, CAU SP nº A107402-4

Larissa de Souza Correia
Cartógrafa, CREA/PR nº 119410/D

Renan Abdala Garcia de Mello
Facilitador, OAB/SP nº 287222

Tito Sampaio Matos
Arquiteto e Urbanista

Victória Malta Canello
Arquiteta e Urbanista

Victor Kennedy Lisboa Jorge
Arquiteto e Urbanista

Anaile Moreira Fernandes
Arquiteta e Urbanista

EQUIPE TÉCNICA MUNICIPAL
Decreto Municipal nº 118/2021

COORDENAÇÃO
Jean Carlos da Silva

**CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO
DECRETO N.º 115, DE 05 DE ABRIL DE 2021.**

Representantes de entidades governamentais:

Titular: WALTER ARASE
Suplente: EDUARDO HENRIQUE BALTRUSCH DE GOIS
Titular: WANDERLEY FERREIRA FIGUEIREDO
Suplente: SUELEN ANGELA JUSTINO DOS SANTOS
Titular: IVAN SATIHIRO TAGAMI
Suplente: JEAN CARLOS DA SILVA
Titular: WALTON HONÓRIO DA SILVA
Suplente: GENITO SEVERINO DOS SANTOS
Titular: RÔMULO RICARDO JANONI SOARES
Suplente: FRANCISCA BARBOSA DA SILVA BUENO

Representantes de entidades não governamentais:

Titular: EDUARDO HENRIQUE DE OLIVEIRA
Suplente: ANTONIO MIGUEL
Titular: ADEMAR SHIGEO TAO
Suplente: GUILHERME YOSHITERU IMOTO
Titular: FLÁVIO TANAKA
Suplente: ROBERTO CARLOS DA SILVA
Titular: ROMILDA DE FÁTIMA DA SILVA RAMALHO
Suplente: ANDRE PAYEIUR
Titular: SILMARA FARIAS FERREIRA BRAGA
Suplente: SILMARA FERREIRA BRAGA MASHIMA
Titular: ANTONIO HONÓRIO DOS SANTOS
Suplente: LUIZ FERNANDES

SUPERVISÃO SECID/PARANACIDADE

Arquiteta Maria Inês Terbeck
Analista de Desenvolvimento Municipal - CPR

Giovanna de Oliveira Pinto
Estagiária de Arquitetura e Urbanismo - CPR

Aline Popovicz Antunes da Rosa
Estagiária de Arquitetura e Urbanismo - CPR



Secretaria das Cidades - SECID
Serviço Social Autônomo PARANACIDADE

Revisão do Plano Diretor Municipal

São Sebastião da Amoreira

GOVERNO DO ESTADO DO PARANÁ
CARLOS ROBERTO MASSA JUNIOR Governador

SECRETARIA DAS CIDADES
EDUARDO PIMENTEL SLAVIERO Secretário
MARCIO JULIANO MARCOLINO Diretor Geral

SERVIÇO SOCIAL AUTÔNOMO PARANACIDADE
EDUARDO PIMENTEL SLAVIERO Superintendente
CAMILA MILEKE SCUCATO Superintendente Executiva
JOSÉ ELIZEU CHOCIAI Diretor de Administração e Finanças
ALBARI ALVES DE MEDEIROS Diretor de Operações

HÉLIO SABINO DEITOS Coordenador Operacional
CARLO ANDRÉ MELLO HAKIM Coordenador de Recursos Humanos
FABIO ANDERSON MIGUEL Coordenador Financeiro
FERNANDO DOMINGUES CAETANO Coordenador de Estudos e Captação de Recursos
FLAVIO LUIZ SAUERBRONN Coordenador Administrativo
LEANDRO VICTORINO DE MOURA Coordenador de Tecnologia da Informação
VIRGÍNIA THEREZA NALINI Coordenadora de Projetos

MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA AMOREIRA
Prefeito Exilaine Gaspar

SUPERVISÃO
Serviço Social Autônomo PARANACIDADE
Diretoria de Operações



Secretaria das Cidades - SECID
Serviço Social Autônomo PARANACIDADE

Revisão do Plano Diretor Municipal

São Sebastião da Amoreira

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS Nº 043/2021

REF.: CONCORRÊNCIA Nº 01/2020

Maio/2023



PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DA AMOREIRA – PR

ANTEPROJETO DE LEI DO PARCELAMENTO DO SOLO

LÍDER ENGENHARIA E GESTÃO DE CIDADES – LTDA

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DA AMOREIRA – PR

EXILAINE GASPAR
PREFEITA MUNICIPAL



EMPRESA DE PLANEJAMENTO CONTRATADA



LÍDER
ENGENHARIA &
GESTÃO DE CIDADES

LÍDER ENGENHARIA E GESTÃO DE CIDADES – LTDA

CNPJ: 23.146.943/0001-22

Avenida Antônio Diederichsen, nº 400 – sala 210

CEP 14020-250 – Ribeirão Preto/SP

www.liderengenharia.eng.br



EQUIPE TÉCNICA

Osmani Vicente Jr.

Arquiteto e Urbanista

CAU A23196-7

Especialista em Gestão Ambiental para Municípios

Robson Ricardo Resende

Engenheiro Sanitarista e Ambiental

CREA – SC 99639-2

Daniel Mazzini Ferreira Vianna

Arquiteto e Urbanista

CAU 89.230-0

Paulo Guilherme Fuchs

Administrador

CRA/SC 21705

Roney Felipe Moratto

Geógrafo

CREA /PR 149.021/D

Paula Evaristo dos Reis de Barros

Advogada

OAB/MG 107.935

Solange Passos Genaro

Assistente Social

Tito Sampaio Matos

Arquiteto e Urbanista

Victor Kennedy Lisboa Jorge

Arquiteto e Urbanista



EQUIPE TÉCNICA MUNICIPAL

COORDENAÇÃO

Jean Carlos da Silva

Arquiteto e Urbanista, Diretor do Depto. De Obras e Urbanismo

EQUIPE

Ivan Satihiro Tagami

Engenheiro Civil;

Ubiratan Toncovitch Junior

Contador;

Edney Marcelo Santos

Procurador Jurídico;

Walton Honório da Silva

Chefe do Departamento de Urbanismo;

Elizeu Augusto da Silva

Estagiário de Engenharia Civil;

Romulo Ricardo Janoni Soares

Chefe do Setor da Educação e Cultura;

Suelen Angela Justino dos Santos

Secretária de Assistência Social;

Eduardo Baltrush de Gois

Engenheiro Agrônomo;

Glauca Yuriko Kogio Takasumi

Secretária de Saúde;

Wanderley Ferreira Figueiredo

Chefe de Gabinete;

Eva Rodrigues da Costa

Controlador Interno;

Renan Henrique Braga

Secretário de Esportes;

Gustavo Vaz

Chefe do Setor de Esportes;

Genito Severino dos Santos

Secretário de Obras, Transporte e Urbanismo.



SUMÁRIO

TÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES (Art. 1º ao 3º)

TÍTULO II

DO PARCELAMENTO DO SOLO NA ZONA URBANA

CAPÍTULO I

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS (Art. 4º ao 5º)

CAPÍTULO II

DOS PROJETOS DE LOTEAMENTO (Art. 6º ao 9º)

CAPÍTULO III

DAS OBRAS E SERVIÇOS EXIGIDOS (Art. 10 ao 11)

CAPÍTULO IV

DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO (Art. 12 ao 14)

CAPÍTULO V

DO DESDOBRO DE LOTE (Art. 15 ao 16)

CAPÍTULO VI

DO PROJETO DE RELOTEAMENTO OU REMANEJAMENTO (Art. 17 ao 19)

CAPÍTULO VII

DOS PROJETOS DE LOTEAMENTO FECHADO (Art. 20 ao 26)

CAPÍTULO VIII

DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO (Art. 27 ao 33)

CAPÍTULO IX

DOS REQUISITOS PARA REGULARIZAÇÃO DE LOTEAMENTOS CLANDESTINOS (Art. 34 ao 35)

CAPÍTULO X

DISPOSIÇÕES GERAIS (Art. 36 ao 44)

TÍTULO III

DO PARCELAMENTO DO SOLO NA ZONA RURAL



CAPÍTULO I

DOS SÍTIOS DE RECREIO (Art. 45 ao 50)

CAPÍTULO II

DAS ÁREAS COMERCIAIS, INSTITUCIONAIS E DE LAZER (Art. 51 ao 53)

CAPÍTULO III

DAS ÁREAS DE USO INDUSTRIAL (Art. 54 ao 58)

CAPÍTULO IV

DAS ÁREAS PARA EXTRAÇÃO DE MINERAIS (Art. 59 ao 61)

CAPÍTULO V

DAS ÁREAS ONDE EXISTAM FLORESTAS, MATAS OU BOSQUES (Art. 62)

TÍTULO IV

DOS NÚCLEOS RESIDENCIAIS EM CONDOMÍNIO (Art. 63 ao 65)

CAPÍTULO I

DOS CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS (Art. 66 ao 72)

CAPÍTULO II

DO CONDOMÍNIO DE LOTES (Art. 73 ao 77)

CAPÍTULO III

DO CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES (Art. 78 ao 83)

CAPÍTULO IV

DO CONDOMÍNIO DE FRAÇÃO IDEAL (Art. 84 ao 87)

CAPÍTULO V

DO LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO (Art. 88 ao 97)

CAPÍTULO VI

DA VILA (Art. 98 ao 103)

TÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS (Art. 104 ao 106)



LEI COMPLEMENTAR Nº ____ / ____, DE ____ DE _____ DE 2023.

SÚMULA: Dispõe sobre a revisão da Lei de Parcelamento do Solo do Município de São Sebastião da Amoreira - PR e dá outras providências.

O Poder Legislativo de São Sebastião da Amoreira, Estado do Paraná, aprova e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Dependerão de prévia licença expedida pelo Órgão responsável do Poder Executivo Municipal, mesmo quando situados na zona rural, o parcelamento do solo:

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



Art. 2º. O parcelamento do solo poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento, desdobro de lote, reloteamento e remanejamento.

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

§ 2º Considera-se desmembramento, a subdivisão do solo em lotes destinados à edificação de qualquer natureza, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 3º O desdobro será aplicado para áreas que já pertencerem a um loteamento devidamente aprovado pelos órgãos públicos, visto que nestes locais já foram reservadas áreas ao município.

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

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

Art. 3º. Não será permitido o parcelamento do solo:

em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações;

- I. em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- II. em terrenos com declividade máxima de 15% (quinze por cento);



- III. em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- IV. em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis;

TÍTULO II DO PARCELAMENTO DO SOLO NA ZONA URBANA

CAPÍTULO I DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

- Art. 4º.** Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:
- I. as áreas destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, ressalvando-se, no mínimo, o disposto no parágrafo 2º deste artigo;
 - II. projetar os loteamentos em coordenadas UTM;
 - III. respeitar as faixas de preservação e *non aedificandi* como segue:
 - a) nos demais cursos d'água: faixa de proteção respeitando os limites estabelecidos para as áreas de preservação permanente dispostas na Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, o Código Florestal, ou outra Lei Federal que vier a substituí-la;
 - b) em nascentes e olhos d'água: 50m (cinquenta metros) de faixa de preservação margeando o olho d'água ou raio de proteção de 50m (cinquenta metros) para nascentes pontuais;
 - c) ao redor de lagoas, lagos ou reservatórios d'água, naturais ou artificiais, com até 20ha (vinte hectares) de área de superfície: 50m (cinquenta metros) de faixa de proteção;
 - d) ao redor de lagoas, lagos ou reservatórios d'água, naturais ou artificiais, com mais de 20ha (vinte hectares) de área de superfície: 100m (cem metros) de faixa de proteção;
 - e) ao longo das faixas de domínio público, das rodovias, das ferrovias, áreas de preservação permanente, e dutos: prever faixa *non aedificandi*, de 15m (quinze metros) de largura, salvo na rodovia PR- 218, onde a Lei 1.783/2021 reduz a



faixa *non aedificandi* para apenas 5m (cinco metros) de largura.

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

I.as vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local, não podendo ter largura inferior a 15m (quinze) metros.

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

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

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

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

- I. serem circundadas por vias públicas, podendo uma de suas faces confrontar com lotes;
- II. para as áreas de lazer e institucionais será exigido que 70% (setenta por cento) seja em um só perímetro, definido pela Prefeitura seguindo parâmetros próprios;
- III.a declividade da área não deverá ultrapassar 10% de inclinação.
- IV.a menor testada da área junto à via pública deverá ter no mínimo 20m (vinte metros);
- V.a localização do restante da área exigida para área de lazer ou institucional, poderá ficar a cargo do loteador e só será computada como área de lazer ou



institucional, quando em qualquer ponto da mesma puder ser inscrito um círculo de raio de 10m (dez) metros.

Art. 5º. O Poder Executivo poderá complementarmente exigir em cada loteamento, reserva de faixa *non aedificandi* destinada a equipamentos urbanos.

CAPÍTULO II

DOS PROJETOS DE LOTEAMENTO

Art. 6º. Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá requerer à Prefeitura a definição de diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:

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

Art. 7º. O Órgão responsável do Poder Executivo Municipal indicará nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento



estadual e municipal:

- I. as ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário da cidade e do município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;
- II. o traçado básico do sistema viário municipal;
- III. a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público;
- IV. a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis;
- V. relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo loteador;
- VI. as disposições aplicáveis da Lei Municipal de zoneamento.

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

Art. 8º. Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, o projeto, contendo desenhos, memorial descritivo, relatório de viabilidade técnica, econômica e financeira e projetos dos equipamentos urbanos, será apresentado à Prefeitura Municipal, acompanhado de título de propriedade, certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais, todos relativos ao imóvel.

§ 1º Os desenhos, em escala horizontal de 1:2000 e vertical de 1:200, em 06 (seis) vias conterão, sendo entregues em formato DWG georreferenciado, pelo menos:

- I. subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
- II. o sistema de vias com a respectiva hierarquia;
- III. as dimensões lineares e angulação do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
- IV. os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;
- V. a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- VI. a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;



VII. afastamentos exigidos, devidamente cotados;

VIII. indicação das servidões e restrições especiais que estejam gravando o imóvel;

IX. outros documentos que possam ser julgados necessários.

§ 2º O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

I. a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;

II. as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

III. a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato do registro do loteamento;

IV. a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública já existentes no loteamento e adjacências;

V. a enumeração dos equipamentos urbanos e comunitários que serão executados pelo loteador.

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

I. a demonstração da viabilidade econômico-financeira da implantação do loteamento, com a previsão de comercialização dos lotes e de edificação dos mesmos;

II. a demonstração da viabilidade técnica, econômica e financeira dos equipamentos urbanos e comunitários que serão executados pelo loteador, com estimativas dos respectivos custos e prazos de execução.

Art. 9º Os Loteamentos Populares de interesse social implementados pela Administração Pública não estão sujeitos ao zoneamento previsto na Lei Municipal de Zoneamento, sendo que os lotes poderão ter área mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, conforme estabelecido no Artigo 4º, Inciso II da Lei Federal 6.766/79, e as ruas deverão ter largura mínima de 7 (sete) metros e as calçadas terão largura mínima de 2 (dois) metros.

CAPÍTULO III



DAS OBRAS E SERVIÇOS EXIGIDOS

Art. 10. O loteador deverá executar nos loteamentos, sem ônus para a Prefeitura, as seguintes obras e serviços, que passarão a fazer parte do patrimônio do município:

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

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

§2º Os projetos das obras referidas neste artigo serão previamente submetidos à apreciação e aprovação do Órgão responsável do Poder Executivo Municipal, com observância das normas por esta adotadas.



§3º Por ocasião da apresentação do projeto definitivo de parcelamento do solo, deverá o mesmo ser acompanhado do cronograma físico financeiro em barras, por períodos mensais, sendo uma para cada obra a ser executada, de conformidade com os incisos do artigo 9º.

§ 4º Para a execução das obras o interessado deverá submeter à previa aprovação do Órgão responsável do Poder Executivo Municipal os projetos básicos e executivo de cada uma delas.

§ 5º As obras de pavimentação das vias públicas deverão obedecer no mínimo, as seguintes normas técnicas:

- I. regularização e compactação do subleito à 95% (noventa e cinco por cento) de Proctor Normal;
- II. execução de base com brita graduada com 10cm (dez centímetros) de espessura, devidamente compactada;
- III. imprimadura impermeabilizante (CM-30);
- IV. imprimadura ligante betuminosa;
- V. capa asfáltica com CBUQ, com espessura mínima de 3cm (três centímetros) para tráfego leve, aumentando-se gradativamente essa espessura para tráfego pesado, conforme normas técnicas.

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

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

§ 7º Os projetos referidos no artigo 9º deverão obedecer às normas da ABNT aplicáveis a cada caso.

§ 8º A execução da rede elétrica e iluminação pública, deverá obedecer às normas da



concessionária de energia elétrica do Estado do Paraná, devendo os respectivos projetos serem previamente aprovados pela mesma e assinados por profissional da área de engenharia competente.

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

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

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

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

§ 12 Os hidrantes de coluna serão instalados com observância dos seguintes requisitos:

- I. terão rede de diâmetro mínimo de 150mm (cento e cinquenta milímetros);
- II. vazão mínima de 2.000L/min (dois mil litros por minuto);
- III. terão, cada um, raio para ação máxima de 300m (trezentos metros), e suficiência para atender a toda a área do loteamento.

§ 13 Nos casos de loteamentos com mais de 250 (duzentos e cinquenta) lotes, o loteador



deverá executar e custear um projeto paisagístico nos locais destinados às praças. Nele deverá incluir equipamentos de lazer comunitário, o qual deverá ser aprovado pelo município.

Art. 11. Não serão permitidas emendas ou rasuras nos projetos de parcelamento do solo.

CAPÍTULO IV DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO

Art. 12. Para a aprovação do projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado do título de propriedade e da planta do imóvel a ser desmembrado, contendo:

- I. a identificação das vias existentes e dos loteamentos próximos;
- II. a indicação do tipo de uso predominante no local;
- III. a indicação da divisão de lotes pretendida na área.

Art. 13. Aplica-se ao desmembramento, no que couber, a disposição urbanística exigida para o loteamento, em especial a dos artigos 6º e 26.

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

Art. 14. Fica o Município autorizado a aprovar os projetos de construção e desmembramentos fáticos de imóveis construídos até a data 21 de maio de 2020, desde que a área atenda o Artigo 4º, Inciso II da Lei Federal 6.766/79, ou seja, os lotes deverão ter área mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, não se aplicando nestes casos o quadro de zoneamento previsto na Lei Municipal de Zoneamento.

CAPÍTULO V DO DESDOBRO DE LOTE



Art. 15. Só serão permitidos desdobro de lotes urbanos desde que oriundos de projetos de loteamento os quais já reservaram as áreas institucionais e de lazer; para aprovação de desdobro de lote, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura, acompanhado do título de propriedade e de planta do imóvel na qual se indique:

- I. situação do lote em relação à quadra e a sua distância à esquina mais próxima;
- II. a indicação das construções existentes no lote;
- III. a divisão pretendida;
- IV. a área mínima do lote após o desdobro não poderá ser inferior a 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima (testada) de 5m (cinco metros) conforme disposto no Artigo 4º, Inciso II da Lei Federal 6.766/76.

Art. 16. Aplica-se ao desdobro de lote, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento, em especial as dos artigos 6º e 26.

CAPÍTULO VI

DO PROJETO DE RELOTEAMENTO OU REMANEJAMENTO

Art. 17. Para a aprovação do projeto de reloteamento ou remanejamento, o interessado apresentará à Prefeitura, acompanhado de título de propriedade do imóvel e planta do mesmo, os seguintes documentos:

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

Art. 18. Aplica-se ao reloteamento ou remanejamento, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento, em especial as do artigo 9º.



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

§ 1º Cabe ao Órgão responsável do Poder Executivo Municipal, no caso de loteamento ou remanejamento compulsório, delimitar o parâmetro e elaborar o projeto de loteamento ou remanejamento o qual incluirá todas as propriedades públicas e particulares, as vias de comunicação, as áreas livres e os equipamentos urbanos e comunitários da área.

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

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

CAPITULO VII

DOS PROJETOS DE LOTEAMENTO FECHADO

Art. 20. Os loteadores deverão solicitar diretrizes, nos termos do artigo 6º, para execução de projeto de loteamento fechado, observando ainda as seguintes condições:

- I. Ser enquadrado como zona estritamente residencial;
- II. Ter o seu sistema viário ligado com aquele da área onde se localize, com um ou mais acessos;
- III. A área do loteamento fechado, não poderá ser superior a 100.000,00m² (cem mil metros quadrados);
- IV. Cada face lateral dos perímetros do loteamento fechado não deverá ultrapassar 375m (trezentos e setenta e cinco metros) lineares; sendo que, após essa distância, para implantação de um novo empreendimento, terá que haver via pública seccionando os empreendimentos, podendo essa via pública conter lotes com frente para a mesma, desde que a profundidade do lote não ultrapasse 30m (trinta metros);



- V. A manutenção e conservação das áreas públicas e de todos os equipamentos urbanos correrão por conta exclusivamente dos concessionários, com exceção das redes de água, esgotos sanitários e coleta de lixo;
- VI. A concessionária fica obrigada a arcar com todas as despesas oriundas da concessão, inclusive as relativas à lavratura, registro e baixa dos respectivos instrumentos em cartório;
- VII. Os agentes públicos terão livre acesso à área interna do loteamento, quando no exercício de suas funções;
- VIII. Submeter previamente à aprovação da Prefeitura todos os projetos de equipamentos urbanos definidos no artigo 9º desta Lei Complementar.

Art. 21. Após aprovação do loteamento, será concedida concessão de direito real de uso das vias de circulação e áreas públicas à associação formada pelos proprietários dos imóveis ali existentes ou, provisoriamente, ao empreendedor do loteamento.

Art. 22. Deverão constar do contrato-padrão de vendas, cláusulas que façam pesar sobre os proprietários dos imóveis e seus sucessores legais, enquanto durar o regime de loteamento fechado, as obrigações referidas nos incisos V e VI do artigo 18 e de sua participação da associação referida no artigo 21.

Art. 23. Os proprietários dos imóveis deverão formar associação, legalmente constituída.

Parágrafo único. A participação dessa associação é compulsória.

Art. 24. Aplicam-se aos projetos de loteamento fechado as normas relativas a loteamentos comuns, em especial as disposições do art. 9º.

Art. 25. A extinção ou dissolução da entidade concessionária, a alteração do destino da área, o descumprimento das condições estatuídas nesta Lei Complementar e suas alterações posteriores ou nas cláusulas que constarem do instrumento de concessão, bem como a inobservância, sem justa causa, de qualquer prazo fixado, implicarão na automática rescisão da concessão, revertendo a área à disponibilidade do Município e incorporando-se ao seu patrimônio todas as benfeitorias nela construídas, ainda que



necessárias, sem direito de retenção e independentemente de qualquer pagamento ou indenização, seja a que título for.

Art. 26. Os loteamentos comuns poderão pleitear sua classificação como loteamento fechado, desde que atendam as disposições estabelecidas nesta Lei Complementar.

CAPÍTULO VIII

DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 27. Os projetos de parcelamento do solo serão julgados pelo Órgão responsável do Poder Executivo Municipal dentro do prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados da data em que forem completados todos os documentos exigidos por esta Lei Complementar.

Art. 28. Os projetos a que se refere o artigo anterior deverão ser previamente aprovados pelos órgãos competentes, quando:

- I. Localizados em área de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por legislação estadual ou federal;
- II. Quando o parcelamento abranger área superior a 1.000.000m² (um milhão de metros quadrados).

Art. 29. Após o exame dos documentos apresentados, em cumprimento ao disposto no artigo 8º e, tendo sido considerados satisfatórios, o empreendedor será comunicado do fato e notificado a assinar Termo de Compromisso, com o qual se obriga a executar, sob as suas expensas, as obras exigidas dentre aquelas descritas no artigo 9º e especificá-las em cronograma que será aprovado pelo Órgão responsável do Poder Executivo Municipal, com prazo máximo de dois anos para sua execução, contados a partir da data do Decreto de aprovação.

§ 1º De posse do termo referido no *caput*, a Prefeitura expedirá Alvará de Execução de Obras para o empreendedor dar andamento às mesmas.

§ 2º É admitido ao empreendedor oferecer garantias de execução das obras de infraestrutura do loteamento, isolada ou cumulativamente e que estão especificadas no



artigo 9°.

§ 3° A expedição do alvará de licença para vendas de lotes só será expedida mediante atendimento em uma das seguintes condições:

- I. Mediante hipoteca de lotes do loteamento ou de outros imóveis de propriedade do empreendedor localizados em São Sebastião da Amoreira;
- II. Com caução ou fiança bancaria;
- III. Com retenção por parte de Instituições Financeiras de valores relativos aos créditos hipotecários habitacionais, quando incidentes na totalidade dos lotes do empreendimento;
- IV. Após atendido uma das condições estabelecidas nos incisos I a III do parágrafo 3° deste artigo, desde que executadas todas as obras constantes dos incisos V, VI e X do artigo 9°.

§ 4° O valor da garantia oferecida deverá ser superior, no mínimo, em 15% (quinze por cento), do valor estimado das obras objeto da garantia, ficando o empreendedor obrigado a suplementá-la, a qualquer tempo, caso seja declarada insuficiente.

§ 5° Os objetos da garantia serão liberados proporcionalmente ao valor de cada obra integralmente executada.

§ 6° Os objetos da garantia só serão liberados integralmente após recolhimento e homologação do total do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza devido pelos serviços prestados, inclusive na infraestrutura do loteamento.

Art. 30. O parcelamento será aprovado em uma das seguintes situações:

- I. ao término de todas as obras referidas no artigo 9°;
- II. após prestadas as garantias permitidas nos termos do parágrafo 2° e 3°, do artigo 27.

§ 1° Para as obras concluídas deverá ser requerido à Prefeitura Termo de Recebimento.

§ 2° Após vistoriadas as obras e estando as mesmas em conformidade com o projeto,



será elaborado Termo de Recebimento pelos Órgão responsável do Poder Executivo Municipal.

§ 3º Satisfeitas as exigências dos incisos I e II, deste artigo, será expedido Alvará de Licença para vendas dos lotes, exceto dos que forem dados em hipoteca.

Art. 31. A Prefeitura poderá recusar a proposta inicial de projeto de loteamento ainda que seja para evitar excessiva oferta de lotes e consequente investimento subutilizado em obras de infraestrutura e custeio de serviços.

Art. 32. Aprovado o projeto de parcelamento, deverá o mesmo ser submetido ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data dessa aprovação.

§ 1º Após o registro imobiliário deverá o empreendedor apresentar cópia do mesmo à Prefeitura.

§ 2º Vencido o prazo, com ou sem execução das obras, a aprovação fica automaticamente cancelada.

§ 3º Feito o registro imobiliário, passam a integrar o domínio do município as áreas públicas constantes do projeto do parcelamento.

Art. 33. A Prefeitura Municipal não se responsabiliza por eventuais diferenças de medidas dos lotes ou quadras, que venham a ser encontradas posteriormente à aprovação final do projeto.

CAPÍTULO IX

DOS REQUISITOS PARA REGULARIZAÇÃO DE LOTEAMENTOS CLANDESTINOS

Art. 34. Consideram-se clandestinos todos os parcelamentos do solo não aprovados, implantados em desacordo com as leis precedentes ou com esta Lei.

Art. 35. A regularização de parcelamentos e ocupações irregulares deve atender ao que regulamenta a Lei do Plano Diretor Municipal – PDM, e nos casos omissos, ao que



regulamenta a Lei Federal 13.465/2017, que dispõe sobre a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas.

CAPÍTULO X

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 36. A denominação dos loteamentos e arruamentos obedecerão às seguintes normas:

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

Parágrafo único. Não poderão ser adotadas denominações já existentes.

Art. 37. As dimensões mínimas dos lotes necessitam estar em concordância com as tabelas dos Anexos II e III da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

Art. 38. As vias de circulação poderão terminar nas divisas da gleba objeto do parcelamento nas seguintes condições:

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

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

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



Art. 39. Os projetos de parcelamento do solo não poderão prejudicar as áreas de florestas ou arborizadas.

Art. 40. As vias de comunicação obedecerão às medidas estabelecidas na Lei do Sistema Viário.

Art. 41. Nos cruzamentos de vias públicas os alinhamentos dos lotes deverão ser concordados por um arco de círculo, com raio de 9,00m (nove metros).

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

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

Art. 42. Nos projetos de parcelamento do solo, as vias e logradouros públicos serão denominados por números e letras.

Art. 43. As quadras dos loteamentos, terão comprimento linear máximo de 180m (cento e oitenta metros).

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

Art. 44. É vedada a construção de vielas.

TÍTULO III DO PARCELAMENTO DO SOLO NA ZONA RURAL

CAPÍTULO I DOS SÍTIOS DE RECREIO



Art. 45. Será permitido o parcelamento, através de desmembramento ou de loteamento, do solo na zona rural para formação de sítios de recreio, desde que os lotes tenham área não inferior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados), não sendo permitido a subdivisão em áreas inferiores a 5.000m².

§ 1º O parcelamento sob a forma de desmembramento para formação de sítios de recreio, somente será aprovado se existir pelo menos os seguintes melhoramentos construídos ou mantidos pelo Poder Público:

- I. meio fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;
- II. abastecimento de água;
- III. sistema de esgotos sanitários;
- IV. rede de iluminação pública, com ou sem colocação, de postes para distribuição domiciliar; e
- V. escola primária ou posto de saúde, a uma distância máxima de três quilômetros do terreno considerado.

§ 2º O parcelamento sob a forma de desmembramento para formação de sítios de recreio, deverá obedecer ao disposto no artigo 11 e parágrafo único do artigo 12.

§ 3º Para os projetos de parcelamento de solo na zona rural para formação de sítios de recreio, que estiverem de acordo com as exigências da Lei nº 6.766/79, a Prefeitura Municipal emitirá certidão com a finalidade de se obter o “nada a opor” do INCRA, (Art. 53 da Lei 6.766 e normatizada através da Instrução 17-b – INCRA). Somente após a apresentação da certidão de “nada a opor” do INCRA é que o projeto poderá ser definitivamente aprovado pelo Órgão responsável do Poder Executivo Municipal.

§ 4º Deverá ser apresentado pelo empreendedor, projeto de recuperação das áreas de preservação dispostas na Lei Federal nº 12.651/2012, Código Florestal.

§ 5º Não será permitido o parcelamento com lotes de área inferior a 30.000m² (trinta mil metros quadrados) nas bacias de drenagem dos mananciais do município. as bacias de drenagem dos mananciais devem ser projetadas a partir de ponto central no curso d'água à 200m (duzentos metros) a jusante do ponto de captação de água pelo município.

Não serão aprovados os projetos de loteamento para a formação de sítios de recreio,



cujas características permitam, com a simples subdivisão, a transformação dos mesmos em lotes para fins urbanos.

Art. 46. Os loteamentos para formação de sítios de recreio obedecerão aos seguintes requisitos:

- I. as ruas terão largura mínima de 15m (quinze metros);
- II. as construções terão afastamento frontal mínimo de 5m (cinco metros);
- III. a taxa de ocupação máxima será de 25% (vinte e cinco por cento);
- IV. destinação de 15% (quinze por cento) da área total para o município, a qual deverá ser destinada a área de lazer e/ou institucional ficando a cargo do município sua melhor utilização.

Art. 47. Os loteamentos destinados à formação de sítios de recreio observarão as normas exigidas no artigo 9º.

Art. 48. O pedido de aprovação de projeto para a formação de sítios de recreio será apresentado à Prefeitura acompanhado de título de propriedade do imóvel e instruído com os seguintes documentos:

- I. memorial descritivo, compreendendo:
 - a) denominação do imóvel;
 - b) denominação do loteamento;
 - c) localização quanto às vias oficiais do município;
 - d) posição em relação aos confrontantes;
 - e) vias de acesso.
- II. caracterização dos objetivos do projeto, compreendendo:
 - a) descrição do loteamento, quanto aos objetivos sociais;
 - b) especificações técnicas legais que serão atendidas.
- III. projeto do loteamento, apresentando em 05 (cinco) vias, desenhos em escala de 1:5.000 ou 1:2.000, contendo, pelo menos:
 - a) as divisas do imóvel, com os rumos e confrontantes conforme escritura;
 - b) a subdivisão da gleba em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

- c) as vias internas;
 - d) as áreas destinadas ao município;
 - e) as áreas de reserva florestal;
 - f) legenda completa, especificando número de lotes, área dos lotes, áreas das vias internas, área do sistema de recreio, área de uso institucional, área destinada ao município, área de reserva florestal e outras componentes do projeto.
- IV. Nos casos de parcelamento através de desmembramento para formação de Sítios de Recreio, o mesmo deverá seguir o que determina o artigo 11 e 12 desta lei e será aprovado se existirem os seguintes melhoramentos públicos:
- a) pavimentação asfáltica;
 - b) abastecimento de água;
 - c) rede de iluminação pública;
 - d) sistema de esgoto sanitário;
- V. As áreas rurais que atenderem o disposto nesta lei serão aprovadas e classificadas como Zona de Urbanização Especifica conforme artigo 3º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;
- VI. Deverá constar na matrícula de cada sítio ou chácara de recreio, as cláusulas que façam pesar sobre os proprietários dos imóveis e seus sucessores legais, que não será permitido o desmembramento do imóvel sob nenhuma hipótese em áreas inferiores a 5.000 m² e seu uso e finalidade serão apenas para recreação, lazer e moradia.

Art. 49. A aprovação do projeto será efetivada após a assinatura, pelo loteador, do Termo de Compromisso com o qual se obrigará a executar, às suas expensas, nos prazos previstos em cronograma aceito pelo Órgão responsável do Poder Executivo Municipal, com a duração máxima de 02 (dois) anos, as obras e melhoramentos constantes dos incisos I a XIII do artigo 9º.

Art. 50. Aplica-se ao parcelamento para sítios de recreio, o disposto nos artigos 4º, 6º ao 20 e 25 ao 32.



CAPÍTULO II

DAS ÁREAS COMERCIAIS, INSTITUCIONAIS E DE LAZER

Art. 51. Será admitido o parcelamento do solo rural para a criação das áreas comerciais, institucionais de um ou mais dos seguintes objetivos:

- I. postos de abastecimento de combustível, oficinas mecânicas, garagens e similares, exceto nas bacias de drenagem dos mananciais de captação definidas no § 7º do artigo 42;
- II. lojas, armazéns, restaurantes e similares;
- III. silos, depósitos e similares;
- IV. colégios, asilos, educandários, patronatos, centros de educação e similares;
- V. centros culturais, sociais, recreativos, assistenciais e similares;
- VI. postos de saúde, ambulatórios, sanatórios, hospitais, creches e similares;
- VII. igrejas, templos e capelas de qualquer culto reconhecido, cemitérios e similares;
- VIII. conventos, mosteiros ou similares;
- IX. áreas de recreação pública, cinemas ao ar livre e similares;
- X. outros usos não especificados de interesse público.

Art. 52. A superfície mínima das áreas destinadas aos usos previstos no artigo anterior seguirá o seguinte:

- I. área mínima de 2.000 m² (dois mil metros quadrados) e testada mínima de 30m (trinta metros) desde que aprovados como condomínios fechados, não podendo as edificações ocuparem mais do que 25% (vinte e cinco por cento) da mesma.
- II. área mínima de 5.000m² (cinco mil metros quadrados) em áreas localizadas fora do perímetro urbano, não podendo as edificações ocuparem mais do que 25% (vinte e cinco por cento) das mesmas.

Art. 53. O pedido de aprovação do parcelamento do solo rural para a formação de áreas com as destinações previstas no artigo 49 será feito por meio de requerimento instruído com os seguintes elementos:



- I. título de propriedade do imóvel;
- II. as divisas do imóvel, com os rumos e confrontantes;
- III. a localização da área objeto do parcelamento, com as dimensões cotadas e posição em relação às vias de acesso;
- IV. a especificação do uso a que se destina a área.

CAPÍTULO III DAS ÁREAS DE USO INDUSTRIAL

Art. 54. Será admitido o parcelamento do solo na zona rural para a formação de áreas de uso industrial, de núcleos industriais, ou de distritos industriais e para a localização de estabelecimentos industriais cujo processo seja complementar das atividades do meio rural em que se situam.

Art. 55. A superfície mínima para os lotes de uso industriais, ou de distritos industriais na zona rural será de 5.000m² (cinco mil metros quadrados), não podendo as construções ocupar mais do que 50% (cinquenta por cento) da área do mesmo.

Art. 56. As vias de comunicação ou de acesso dos loteamentos industriais não poderão ter largura inferior a 15m (quinze metros) e as construções serão obrigadas a manter um afastamento mínimo de 10m (dez metros) dos alinhamentos.

Art. 57. A área mínima reservada para espaços de uso dominial será de 10% (dez por cento) contornadas por vias de comunicação.

Art. 58. Os loteamentos destinados a uso industrial serão dotados de obras e melhoramentos que constarão, no mínimo, de:

- I. movimento da terra, inclusive nas áreas destinadas ao sistema de recreio e uso institucional;
- II. abertura de vias, de comunicação e acesso;
- III. consolidação das vias de comunicação e de acesso, com pedregulhamento e proteção das mesmas contra erosão provocada pelas águas pluviais, segundo projeto aprovado pelo Órgão responsável do Poder Executivo Municipal tratamento paisagístico das que constituem o sistema de recreio, inclusive com



o plantio de árvores;

- IV. aprovação dos projetos nos órgãos competentes, para fins de obtenção das licenças necessárias ao funcionamento;
- V. aplica-se ao parcelamento do solo na zona rural, para a formação de áreas de uso industrial, os requisitos constantes dos capítulos I ao III, exigidos para loteamento, especialmente as obras de infraestrutura, constantes do **Artigo 9º**.

CAPÍTULO IV DAS ÁREAS PARA EXTRAÇÃO DE MINERAIS

Art. 59. As áreas para a exploração de pedreiras, argileiras, extração de pedregulhos, areia e outros minerais, deverão ser aprovadas pelo Órgão responsável do Poder Executivo Municipal mediante requerimento do interessado, acompanhado do título de propriedade do imóvel, na forma estabelecida nas alíneas “a”, “c”, “d”, “e” do inciso I do **artigo 46**, obedecido o disposto no **artigo 58**.

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

Art. 60. As áreas para extração de minerais somente deverão submeter à apreciação do Órgão responsável do Poder Executivo Municipal, plano de recuperação das áreas degradadas pela atividade, segundo disposição da legislação estadual vigente.

Art. 61. Os pedidos de aprovação de projetos para a utilização de áreas para extração de minerais serão apresentados à Prefeitura Municipal, conforme disposto no **artigo 57**.

CAPÍTULO V DAS ÁREAS ONDE EXISTAM FLORESTAS, MATAS OU BOSQUES

Art. 62. O projeto do parcelamento do solo, nas áreas a que se refere esse capítulo, deverá assegurar a preservação permanente dos revestimentos vegetais naturais, não sendo permitido o abate de nenhuma árvore sem prévia licença da Prefeitura ou outro órgão ambiental competente.



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

TITULO IV DOS NÚCLEOS RESIDENCIAIS EM CONDOMÍNIO

Art. 63. Considera-se núcleo residencial em condomínio, o conjunto de lotes destinados à edificação de residências, com ou sem lotes destinados ao uso comercial, lazer e outros, e dispendo de áreas de uso privativo e de áreas livres para o sistema de recreio, circulação e implantação de equipamentos comunitários e urbanos, todas de uso comum.

Art. 64. Ficam instituídos o condomínio urbanístico, condomínio horizontal de lotes, condomínio urbano simples, condomínio de fração ideal e o loteamento fechado para fins residenciais unifamiliares, no Município de São Sebastião da Amoreira PR, mediante prévia aprovação dos projetos pelos órgãos públicos competentes, respeitando-se os índices urbanísticos e critérios previstos nesta lei, no Plano Diretor de Desenvolvimento do Município, nas Normas de Ocupação do Território do Município, no Código Sanitário e de Posturas do Município e demais normas estabelecidas na legislação competente em vigor, no âmbito municipal, estadual e federal.

Art. 65. Os Condomínios horizontais fechados e aqueles de acesso controlado, em razão de suas características próprias, não estão obrigados a disponibilizar área institucional ou de equipamentos públicos urbanos, sendo, no entanto, que a responsabilidade pela manutenção e conservação das vias e galerias pluviais, será de responsabilidade do condomínio.

§ 1º Nestes condomínios, as ruas deverão ter no mínimo 3,5 m de largura e as calçadas deverão ter pelo menos 1,5 m de largura.

§ 2º O Município poderá exigir Plano de Prevenção de Incêndio nos Condomínios Fechados e de Acesso Controlados quando a equipe técnica verificar esta necessidade.



§ 3º Nestes condomínios, os lotes deverão ter área mínima de 125m² e frente mínima (testada) de 5 m, conforme disposto no Artigo 4º, Inciso II da Lei Federal 6.766/79, não se aplicando nestes casos o quadro de zoneamento previsto respectiva Lei Municipal.

§ 4º Para fins de Aprovação destes Condomínios, deverá o interessado apresentar, no que couber, o rol de documentos elencados no Artigo 32 da Lei Federal 4.591/64 e subsidiariamente, a critério da administração, aqueles contidos na Lei Federal 6.766/79.

CAPÍTULO I DOS CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS

Art. 66. Os Condomínios Urbanísticos são constituídos por unidades habitacionais isoladas, agrupadas, geminadas ou superpostas, em condomínio, sendo permitido nas zonas de uso que admitem uso residencial.

Art. 67. Os Condomínios Urbanísticos somente poderão ser implantados em lotes com área igual ou inferior a dez mil metros quadrados, devendo ainda atender às seguintes disposições:

I - Deverão seguir o disposto nas legislações urbanísticas municipal, estaduais e federais;

II - Para cada unidade habitacional deverá ser prevista pelo menos uma vaga de estacionamento dentro da área do lote, podendo ser aceita vaga de estacionamento em superfície ou subterrânea;

III - Os acessos às unidades habitacionais deverão ser feitos através de vias particulares;

IV - Nos casos de unidades superpostas, a escadaria de acesso poderá atender mais de uma unidade, desde que obedecidas às dimensões mínimas previstas no Código de Obras e demais legislações específicas;

V - Serão aplicadas as exigências de recuo de frente, lateral e de fundos correspondentes à zona em que será construído o condomínio urbanístico para cada lote, obedecidas ainda às prescrições do Código de Obras relativas às condições mínimas de iluminação, insolação e ventilação de cada unidade habitacional.



Art. 68. Os condomínios urbanísticos destinam-se, exclusivamente, à implantação de unidades habitacionais, não sendo admitida à instalação de outros usos.

Art. 69. O projeto do condomínio urbanístico deverá indicar além do já disposto:

- I - Arborização e tratamento paisagístico das áreas comuns não ocupadas por edificações;
- II - Drenagem das águas pluviais;
- III - Sistema de coleta, tratamento e disposição de águas servidas;
- IV - Instalação para disposição de lixo, no interior do lote, junto à via pública.
- V - Projeto de destinação de resíduos de esgotamento sanitário, salvo a impossibilidade das satisfações da exigência que será analisada e decidida fundamentadamente pelo corpo técnico da administração.

Art. 70. Os condomínios urbanísticos poderão ter acesso controlado.

Art. 71. Os espaços de uso comum, as áreas de estacionamento e as vias internas de circulação de veículos e pedestres serão considerados bens de uso exclusivo do condomínio urbanístico, sendo sua manutenção de responsabilidade do conjunto de moradores.

Art. 72. Compete exclusivamente aos condomínios, com relação às suas áreas internas:

- I - Coleta de lixo;
- II - Manutenção da infraestrutura;
- III - Instalação de equipamentos de prevenção e combate a incêndios, conforme projeto previamente aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

CAPÍTULO II DO CONDOMÍNIO DE LOTES



Art. 73. O Condomínio de Lotes é constituído quando há partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.

Parágrafo único. O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes.

Art. 74. A fração ideal de cada condômino será proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição.

Art. 75. Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.

Art. 76. Serão exigidas reservas de áreas internas destinadas ao uso e recreação dos condôminos na proporção de 6% (seis por cento) da área total do condomínio.

Art. 77. Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, de acordo com o Código Civil, respeitada a legislação urbanística.

Parágrafo único. Deverão ser seguidas, em especial, as disposições da Lei Municipal de Zoneamento e Uso e Ocupação do Solo e da Lei Federal 6766/1979, bem como às disposições desta lei.

CAPÍTULO III

DO CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES

Art. 78. Quando um mesmo imóvel contiver construções de casas, inclusive para fins de regularização fundiária, poderá ser instituído o condomínio urbano simples, respeitados os parâmetros urbanísticos locais, e serão discriminadas, na matrícula, a parte do terreno ocupada pelas edificações, as partes de utilização exclusiva e as áreas que constituem passagem para as vias públicas ou para as unidades entre si.



Art. 79. Aplica-se, no que couber, ao condomínio urbano simples o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, de acordo com o Código Civil, respeitada a legislação urbanística.

Parágrafo único. Deverão ser seguidas, em especial, as disposições da Lei Municipal de Zoneamento e Uso e Ocupação do Solo e da Lei Federal 6766/1979, bem como às disposições desta lei.

Art. 80. A instituição do condomínio urbano simples será registrada na matrícula do respectivo imóvel, na qual deverão ser identificadas as partes comuns ao nível do solo, as partes comuns internas à edificação, se houver, e as respectivas unidades autônomas, dispensada a apresentação de convenção de condomínio.

§ 1º. Após o registro da instituição do condomínio urbano simples, deverá ser aberta uma matrícula para cada unidade autônoma, à qual caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do solo e das outras partes comuns, se houver, representada na forma de percentual.

§ 2º. As unidades autônomas constituídas em matrícula própria poderão ser alienadas e gravadas livremente por seus titulares.

§ 3º. Nenhuma unidade autônoma poderá ser privada de acesso ao logradouro público.

§ 4º. A gestão das partes comuns será feita de comum acordo entre os condôminos, podendo ser formalizada por meio de instrumento particular.

Art. 81. O condomínio urbano simples deverá respeitar os parâmetros urbanísticos estabelecidos na legislação municipal.

Art. 82. Serão exigidas reservas de áreas internas destinadas ao uso e recreação dos condôminos na proporção de 6% (seis por cento) da área total do condomínio.



Art. 83. A averbação das edificações fica condicionada ao disposto na legislação vigente, em especial no Código de Obras municipal e no Código Sanitário do Paraná.

CAPÍTULO IV DO CONDOMÍNIO DE FRAÇÃO IDEAL

Art. 84. O Condomínio de Fração Ideal é constituído quando há partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.

Parágrafo único. O Condomínio de Fração Ideal poderá ser constituído de no máximo 10 (dez) lotes ou 1 (uma) quadra, com a alienação de construção ou promessa de construção de casas térreas ou assobradadas.

Art. 85. A fração ideal de cada condômino será proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição.

Art. 86. Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.

Art. 87. Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, de acordo com o Código Civil, respeitada a legislação urbanística.

Parágrafo único. Deverão ser seguidas, em especial, as disposições das Leis Municipais de Zoneamento e Uso e Ocupação do Solo e o Código de Obras e da Lei Federal 6766/1979, bem como às disposições desta lei.

CAPÍTULO V DO LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO

Art. 88. Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º do art. 2º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal,



sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

Art. 89. A conversão de parcelamentos urbanos em loteamentos fechados ou condomínios horizontais somente poderá ser autorizada pela Municipalidade desde que, existente o interesse público, haja anuência expressa da maioria dos envolvidos.

§1º. A concessão de uso dos terrenos públicos para a iniciativa privada seguirá o disposto no Decreto-lei federal nº 261/67;

§2º. Só poderão ser objetos de concessão de uso de terrenos públicos aqueles localizados dentro do limite da área condominial;

§3º. As áreas poderão ser concedidas no ato da aprovação do loteamento ou posteriormente a requerimento do loteador ou associação que represente os moradores.

Art. 90. Fica sobre a responsabilidade do loteador ou associação que represente os moradores a manutenção e o custeio das despesas com as áreas públicas concedidas para uso.

Art. 91. As áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários deverão estar integralmente fora dos limites da área condominial.

Art. 92. Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.

Art. 93. Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício nesta lei, de acordo com o Código Civil, respeitada a legislação urbanística.

Art. 94. A aprovação de projetos de parcelamento para núcleos residenciais em condomínio obedecerá:

- I. as normas estabelecidas nos artigos 4º ao 20, e 25 ao 32, quando situados em zona urbana;



II. as normas estabelecidas nos artigos 42 a 48, quando situados na zona rural.

Art. 95. As áreas destinadas ao sistema de recreio, de circulação e para a implantação de equipamentos urbanos e comunitários constituirão coisa inalienável e indivisível, de domínio de todos os proprietários do núcleo residencial, enquanto for mantido o condomínio.

Parágrafo único. Desfeito o condomínio, as áreas que se refere este Artigo, passarão para o domínio público.

Art. 96. A administração do núcleo residencial em condomínio, no que respeita aos serviços que interessam a todos os moradores, como sejam os de abastecimento de água, coleta de esgotos, iluminação pública, telefone, coleta e disposição final do lixo, vigilância interna e portaria, caberá a um dos proprietários ou a terceiro, eleito por maioria, enquanto for mantido o condomínio.

Art. 97. Os proprietários do núcleo residencial em condomínio, contribuirão diretamente com as quotas relativas a quaisquer impostos ou taxas, pagando-as por meio de lançamento como se tratassem de unidades autônomas.

Parágrafo único. As unidades autônomas de que trata este artigo serão inscritas no Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal, na forma estabelecida pelo Código Tributário para os imóveis comuns.

CAPÍTULO VI DA VILA

Art. 98. Entende-se por Vila o conjunto de unidades habitacionais unifamiliares e autônomas, dispostas horizontalmente em um único lote, fechado com muro, no todo ou em parte do seu perímetro, com no mínimo 2,20m (dois metros e vinte centímetros) de altura, sendo identificado pelas seguintes características:

- I. é o objeto de venda ou aluguel de edificação autônoma à qual estão integradas áreas de terreno;
- II. o objeto do direito de propriedade é constituído por uma fração ideal do terreno, das partes comuns e mais a unidade autônoma;

- III. as vias de circulação, praças e demais espaços coletivos internos, cobertos ou descobertos, são de propriedade de todos os condôminos, os quais terão sua fração ideal nestes logradouros comuns;
- IV. o perímetro da Vila é fechado e o acesso à mesma está sujeito à fiscalização dos condôminos;
- V. o registro da Vila junto ao Cartório de Imóveis segue os trâmites previstos na Lei Federal n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964;
- VI. o número de unidades habitacionais unifamiliares autônomas é no mínimo de 03 (três).

§ 1º São obrigatórias, a elaboração de projeto e a execução – pelo proprietário da Vila – dos equipamentos de infraestrutura citados no [artigo 9º](#).

§ 2º O proprietário da Vila, ou os condôminos, arcarão com o consumo de energia elétrica da iluminação pública do referido empreendimento;

Art. 99. Entende-se por área de uso privativo na Vila a parcela de terreno sobre a qual é edificada a unidade habitacional unifamiliar autônoma.

Art. 100. Entende-se por unidade habitacional unifamiliar autônoma na Vila a moradia com as seguintes características:

- I. compartimentos específicos mínimos: sala, dormitório, cozinha, banheiro e área de serviço, deverão suas áreas mínimas atender as determinações da COHAPAR;
- II. a unidade habitacional unifamiliar autônoma poderá ser térrea ou assobradada;
- III. o recuo de frente do conjunto de unidade habitacional unifamiliar autônoma, em relação ao alinhamento predial da via pública, deverá ser no mínimo de 4m (quatro metros);
- IV. a unidade habitacional unifamiliar autônoma ocupará o máximo de 70% (setenta por cento) da área específica do terreno de seu uso privativo, incluídos eventuais abrigos cobertos para veículos;
- V. o abrigo para veículos poderá ser edificado no recuo frontal dos conjuntos de unidade habitacional unifamiliar, mas não poderá ultrapassar 50% (cinquenta



por cento) da área de terreno do referido recuo pertencente à unidade habitacional unifamiliar;

- VI. as unidades habitacionais, deverão obrigatoriamente possuir vagas para estacionamento de veículos, em quantidade mínima igual ao número das mesmas;
- VII. a unidade habitacional unifamiliar autônoma poderá ser construída de forma conjugada até no máximo 8 (oito) unidades, desde que as paredes divisórias das mesmas, não sejam comuns;
- VIII. os conjuntos dessas unidades, denominadas em série, terão afastamentos laterais mínimos de 4m (quatro metros) entre si e de 2m (dois metros) em relação a qualquer outra edificação e divisas do terreno.

Art. 101. O projeto urbanístico de Vila considerará os seguintes parâmetros:

- I. para áreas até 7.000m² (sete mil metros quadrados):
 - a) a área mínima do terreno de uso privativo da unidade habitacional unifamiliar autônoma, será de 125m² (Cento e vinte e cinco metros quadrados), tendo no mínimo 5m (cinco metros) de testada;
 - b) para o terreno privativo da unidade habitacional unifamiliar autônoma com área de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), a área de sua construção mínima será de 40m² (quarenta metros).
- II. para áreas de 7.000m² (sete mil metros quadrados) a 10.000m² (dez mil metros quadrados):
 - a) a área mínima do terreno de uso privativo da unidade habitacional unifamiliar autônoma, será de 160m² (cento e sessenta metros quadrados), tendo no mínimo 8m (oito metros) de testada;
 - b) para o terreno privativo da unidade habitacional unifamiliar autônoma com área de 160m² (cento e sessenta metros quadrados), a área de construção mínima será de 70m² (setenta metros quadrados).
- III. para áreas de 10.000m² (dez mil metros quadrados) a 20.000m² (vinte mil metros quadrados):
 - a) a área mínima do terreno de uso privativo da unidade habitacional unifamiliar autônoma será de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), tendo no mínimo 10m (dez metros) de testada;
 - b) para o terreno privativo da unidade habitacional unifamiliar autônoma com área

de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), a área de construção mínima será de 100m² (cem metros quadrados).

- IV. área mínima para circulação de veículos e pedestres será no mínimo de 12% (doze por cento) da área total do terreno do empreendimento;
- V. área mínima para lazer e serviço coberta e ou descoberta: 15% (quinze por cento) da área total do terreno do empreendimento, e deverá ser em um só todo, circundada por vias públicas, e a mesma, só será computada como área de lazer quando em qualquer ponto da mesma, puder ser inscrito um círculo com raio de 10m (dez metros);
- VI. a área de lazer e serviço não poderá situar-se na frente da área de uso privativo da unidade habitacional;
- VII. largura mínima da via principal igual a: faixa de rolamento de 7m (sete metros) e passeios de 2m (dois metros); e para a via secundária igual a: faixa de rolamento de 6m (seis metros) e passeios de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

§ 1º As vias sem saída deverão ser providas de *cul de sac*, com raio mínimo de 12m (doze metros);

§2º A definição de via principal e secundária será elaborada pelo Órgão responsável do Poder Executivo Municipal, segundo critério técnico:

- I.a faixa de acomodação e estacionamento de veículos deverá ser fora da via pública, podendo ser junto ao portão de acesso do empreendimento; a qual deverá apresentar área mínima de 12,50m² (doze metros quadrados e meio), sendo 2,50m (dois metros e meio) de largura por 5m (cinco metros) de profundidade, com vagas separadas para veículos motorizados de duas rodas; podendo ser coberta ou não;
- II. prover os empreendimentos com bolsão para carga e descarga de lixo domiciliar, fora da via pública, adjacente a área coberta, fechada ou não, destinada a depósito de lixo, tendo como base de cálculo 20L (vinte litros) por unidade habitacional unifamiliar autônoma;
- III. O acesso entre a via pública e a entrada do empreendimento deverá contar com dispositivos de acomodação do fluxo de veículos de forma a garantir o livre trânsito na via pública.



§ 3º Entende-se como área de circulação de pedestre a área específica com piso adequado ao percurso dentro do lote do empreendimento, a qual interliga a unidade habitacional unifamiliar autônoma às áreas de interesse internas aos lotes e à via pública;

§ 4º A implantação dessas Vilas, não poderá resultar em área total superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados), nem tampouco em dimensão linear superior a 180m (cento e oitenta metros), caso em que será obrigatória a previsão de vias públicas nos seus limites, conforme diretriz do Órgão responsável do Poder Executivo Municipal.

§ 5º As divisas da parte fechada, lindeiras às vias e logradouros públicos, receberão tratamento paisagístico, respeitando-se distância mínima de 2m (dois metros), além do passeio público.

Art. 102. É obrigatória a reserva 5% (cinco por cento) da área total do terreno objeto do empreendimento, a qual deverá ser localizada na porção externa, com frente para a via pública, a ser doado ao Município como bem dominial.

§ 1º O terreno a ser doado ao município deverá ter, no mínimo, 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), com testada de, no mínimo, de 10m (dez metros) para a via pública.

§ 2º Não se completando 35% (trinta e cinco por cento) de área reservada para vias públicas, lazer e dominial, a parte faltante deverá ser incorporada na área de lazer ou dominial.

Art. 103. As obras pra construção das unidades habitacionais unifamiliares só poderão ser iniciadas após a aprovação do projeto e da expedição do respectivo alvará de construção pelo Órgão responsável do Poder Executivo Municipal, o qual também dependerá de prévia aprovação do projeto urbanístico da Vila, pelo setor competente.

TITULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS



Art. 104. Órgão responsável do Poder Executivo Municipal terá corpo técnico nomeado pelo Poder Executivo e será composta por técnicos do município, em caráter deliberativo, sendo devidamente habilitados junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA e/ou ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU.

Parágrafo único. Eventualmente, poderão ser convocados técnicos representantes de outras Secretarias Municipais ou dos Conselhos Municipais, quando necessário.

Art. 105. Caberá ao Órgão responsável do Poder Executivo Municipal vinculados ao parcelamento de solo:

- I. Aprovação de projetos arquitetônicos;
- II. Definição dos índices urbanísticos para as novas áreas a serem parceladas;
- III. Processos de desmembramento e remembramento;
- IV. Registro do terreno;
- V. Identificação do proprietário ou responsável pelo empreendimento.

Art. 106. Ficam revogadas a Lei 1670/2020 e todas as leis e decretos de alteração da referida lei.

São Sebastião da Amoreira, _____ de _____ de 2023.

EXILAINE GASPAR
PREFEITA MUNICIPAL

CONSULTORIA CONTRATADA
Líder Engenharia e Gestão de Cidades - LTDA

COORDENAÇÃO GERAL

Osmani J. Vicente Júnior
Arquiteto e Urbanista, CAU A23196-7

EQUIPE TÉCNICA CONSULTORIA

Carmen Cecília Marques Minardi de Oliveira
Economista, CORECON SP nº 36716

Paula Evaristo dos Reis Ferraz de Barros
Advogada, OAB/MG nº 107935

Robson Ricardo Resende
Sócio Diretor/Engenheiro Sanitarista e Ambiental, CREA/SP nº 5069666179

Daniel Mazzini Ferreira Vianna
Arquiteto e Urbanista, CAU SP nº A107402-4

Larissa de Souza Correia
Cartógrafa, CREA/PR nº 119410/D

Renan Abdala Garcia de Mello
Facilitador, OAB/SP nº 287222

Tito Sampaio Matos
Arquiteto e Urbanista

Victória Malta Canello
Arquiteta e Urbanista

Victor Kennedy Lisboa Jorge
Arquiteto e Urbanista

Anaile Moreira Fernandes
Arquiteta e Urbanista

EQUIPE TÉCNICA MUNICIPAL
Decreto Municipal nº 118/2021

COORDENAÇÃO
Jean Carlos da Silva



**CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO
DECRETO N.º 115, DE 05 DE ABRIL DE 2021.**

Representantes de entidades governamentais:

Titular: WALTER ARASE
Suplente: EDUARDO HENRIQUE BALTRUSCH DE GOIS
Titular: WANDERLEY FERREIRA FIGUEIREDO
Suplente: SUELEN ANGELA JUSTINO DOS SANTOS
Titular: IVAN SATIHIRO TAGAMI
Suplente: JEAN CARLOS DA SILVA
Titular: WALTON HONÓRIO DA SILVA
Suplente: GENITO SEVERINO DOS SANTOS
Titular: RÔMULO RICARDO JANONI SOARES
Suplente: FRANCISCA BARBOSA DA SILVA BUENO

Representantes de entidades não governamentais:

Titular: EDUARDO HENRIQUE DE OLIVEIRA
Suplente: ANTONIO MIGUEL
Titular: ADEMAR SHIGEO TAO
Suplente: GUILHERME YOSHITERU IMOTO
Titular: FLÁVIO TANAKA
Suplente: ROBERTO CARLOS DA SILVA
Titular: ROMILDA DE FÁTIMA DA SILVA RAMALHO
Suplente: ANDRE PAYEIUR
Titular: SILMARA FARIAS FERREIRA BRAGA
Suplente: SILMARA FERREIRA BRAGA MASHIMA
Titular: ANTONIO HONÓRIO DOS SANTOS
Suplente: LUIZ FERNANDES

SUPERVISÃO SECID/PARANACIDADE

Arquiteta Maria Inês Terbeck
Analista de Desenvolvimento Municipal - CPR

Giovanna de Oliveira Pinto
Estagiária de Arquitetura e Urbanismo - CPR

Aline Popovicz Antunes da Rosa
Estagiária de Arquitetura e Urbanismo - CPR