

LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO

**MUNICÍPIO DE
CORUMBATAÍ DO
SUL - PR**



Sumário

CAPÍTULO I DAS CONDIÇÕES GERAIS E DEFINIÇÕES	3
CAPÍTULO II DO PARCELAMENTO DO SOLO POR LOTEAMENTO	5
SEÇÃO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	5
SEÇÃO II DAS INFRAESTRUTURA DOS LOTEAMENTOS	7
SEÇÃO III DO FLUXO DE APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO	10
SEÇÃO IV DAS NORMAS COMPLEMENTARES	14
CAPÍTULO III DO PARCELAMENTO DO SOLO POR DESMEMBRAMENTO OU DESDOBRO	15
CAPÍTULO IV DO REMEMBRAMENTO	16
CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES PENAIS	16
CAPÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS.....	17

LEI COMPLEMENTAR Nº. 1.083, DE 07/08/2025.

SÚMULA: Dispõe sobre a Lei de Parcelamento do Solo do Município de Corumbataí do Sul.

A Câmara Municipal de Corumbataí do Sul, Estado do Paraná, aprovou e eu, Prefeito Municipal, Alexandre Donato, sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DAS CONDIÇÕES GERAIS E DEFINIÇÕES

Art. 1º. Esta Lei tem por finalidade disciplinar o parcelamento e o remembramento do solo para fins urbanos, sendo elaborada na observância da Lei Federal nº. 6.766/79, modificada pela Lei Federal nº. 9.785/99, Lei Federal nº. 10.932/04, Código Florestal e suas alterações, Resolução nº. 369 do CONAMA, Lei nº. 11.483/07, Lei do Plano Diretor Municipal e demais normas federais e estaduais relativas à matéria e visando assegurar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade.

Art. 2º. Considera-se parcelamento do solo, para fins urbanos, toda subdivisão de gleba ou lote em dois ou mais lotes destinados à edificação, chácaras ou sítios de recreio, sendo realizado através de loteamento, desmembramento ou desdobro.

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

Art. 4º. Para fins desta Lei, são adotadas as seguintes definições:

- I - ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas;
- II - ÁREA OU ZONA URBANA - É a área de terra contida dentro do perímetro urbano, definida em lei específica complementar ao Plano Diretor Municipal;
- III - ZONA DE EXPANSÃO URBANA - É a área de terra contígua ao perímetro urbano e não parcelada para fins urbanos;
- IV - ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA - É a área de terra, delimitada na Lei de Uso e Ocupação do Solo do ou por lei específica, destinada para fins urbanos específicos: chácaras de lazer ou recreio, vila rural, lotes industriais ou outros; localizada dentro ou fora do perímetro urbano;
- V - ÁREAS PÚBLICAS - São as áreas de terras a serem doadas ao Município para fins de uso público em atividades culturais, cívicas, esportivas, de saúde, educação, administração, recreação, praças e jardins;
- VI - ÁREA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL - É a área de terra a ser doada ao Município a fim de proteger o meio ambiente natural, compreendendo, entre outras, a critério do Poder Executivo Municipal, os fundos de vales e as reservas florestais;
- VII - ÁREA DE PROTEÇÃO PERMANENTE (APP) – É a área definida nos artigos 2º e 3º do da Lei Federal nº. 12.651/2012 – Código Florestal;

- VIII - ÁREA DE LAZER - É a área de terra a ser doada ao Município destinada às praças, parques, jardins e outros espaços destinados à recreação da população;
- IX - ARRUAMENTO - Considera-se como tal a abertura de qualquer via ou logradouro destinado à utilização pública para circulação de pedestres ou veículos;
- X - ÁREA NON AEDIFICANDI - É área de terra onde é vedada a edificação de qualquer natureza;
- XI - ÁREAS VERDES: Áreas reservados a implantação de Bosques, reservas urbanas, parques ecológicos, corredores de vegetação com objetivo de Preservar o meio ambiente, melhorar a qualidade do ar e do clima, contribuir para a drenagem urbana, além de proporcionar lazer contemplativo ou recreativo.
- XII - CREA - Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia;
- XIII - DESDOBRO OU DESMEMBRAMENTO - É o parcelamento do solo urbano efetuado pela subdivisão de um lote em mais lotes, destinados à edificação, com o aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias ou logradouros públicos nem no prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes;
- XIV - EQUIPAMENTOS PÚBLICOS - São os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, esportes e lazer;
- XV - ESPAÇO DE USOS PÚBLICOS: Espaços destinados a Praças, Calçadas, Playgrounds, e pequenos parques destinados ao Lazer, ao descanso, interação Social, entre outros
- XVI - GLEBA - Área de terra que não foi ainda objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;
- XVII - LOTE - Área de terra resultante de parcelamento do solo para fins urbanos;
- XVIII - LOTEAMENTO - É o parcelamento do solo urbano efetuado pela subdivisão de gleba em lotes destinados edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;
- XIX - LOTEAMENTO FECHADO - É o parcelamento do solo efetuado pela subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, com fechamento de seu perímetro e controle de acesso de não moradores;
- XX - PERÍMETRO URBANO - É a linha de contorno que define a área ou a zona urbana, de expansão urbana e de urbanização específica;
- XXI - PLANO DE LOTEAMENTO - É o conjunto de documentos e projetos que indica a forma pela qual será realizado o parcelamento do solo por loteamento;
- XXII - QUADRA - É a área de terra, subdividida em lotes, resultante do traçado do arruamento;
- XXIII - REFERÊNCIA DE NÍVEL - É a cota de altitude tomada como oficial pelo Município;
- XXIV - REMEMBRAMENTO - É a unificação de lotes urbanos com aproveitamento do sistema viário existente.

Art. 5º. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos quando o imóvel a ser parcelado localizar-se na Zona Urbana do Município ou em Zona de Urbanização Específica assim definida em lei.

Art. 6º. O uso, o aproveitamento, as áreas e as dimensões mínimas e máximas dos lotes são regulados pela Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, cujas normas deverão ser observadas em todo parcelamento e remembramento do solo.

Art. 7º. Não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos, conforme Lei Federal nº. 6766/79, Lei nº. 10.932, Código Florestal e Resolução do CONAMA:

- I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações;
- II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública;
- III - em terrenos com declividade igual ou superior a trinta por cento, salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;
- IV - em terrenos onde as condições geológicas não são aconselháveis à edificação;
- V - em áreas de Preservação Ambiental, assim definidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano;
- VI - em áreas de riscos, assim definidas em lei municipal;
- VII - nas proximidades de nascentes, águas correntes e dormentes sejam qual for a sua situação topográfica;
- VIII - em terrenos situados em fundos de vales, essenciais para o escoamento natural das águas;
- IX - em faixa de 15m (quinze metros) para cada lado das faixas de domínio ou segurança de redes de alta tensão, ferrovias, rodovias e dutos, salvo maiores exigências dos órgãos municipais, estaduais e federais competentes;
- X - em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias adequadas à vida humana;
- XI - na Vila Rural que deverá obedecer às características para a qual foi criada.

CAPÍTULO II DO PARCELAMENTO DO SOLO POR LOTEAMENTO

SEÇÃO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 8º. Considera-se loteamentos todo parcelamento do solo que resultar em abertura ou prolongamento de sistema viário.

Art. 9º. São Modalidades de Loteamentos:

- I - Loteamento Residencial: Trata-se de uma modalidade formal de parcelamento de solo urbano, realizado em lotes de acesso livre. Caracteriza-se pela abertura ou prolongamento do sistema viário conforme estabelecido na legislação pertinente. Os lotes são predominantemente destinados ao uso residencial, com a obrigação de destinar áreas institucionais, áreas verdes e áreas de equipamentos públicos.

a) Para fins de Loteamento Residencial devem-se observar áreas mínimas de 150m (cento e cinquenta metros quadrados) quadrados com testada mínima de 7,50m (sete metros e meio) de testada, exceto em lotes com mais de uma frente a qual deve-se observar o mínimo de 10 (dez) metros de testada

II- Loteamento Industrial: Refere-se a uma modalidade legal de parcelamento de solo urbano em lotes de acesso livre. É caracterizada pela abertura ou prolongamento do sistema viário e pela implementação da infraestrutura conforme determinado pela legislação vigente. A finalidade principal desses lotes é abrigar atividades industriais, exigindo-se também a destinação de áreas institucionais, áreas verdes e áreas de equipamentos públicos.

a) Para fins de Loteamento Industriais devem-se observar áreas mínimas de 1.000m (uns mil metros quadrados) com testada mínima de 20m (vinte metros), podendo ser após a entrega do loteamento ser subdivido em lotes com o mínimo de 500 m (quinhentos metros quadrados) e testada mínima d 10m (dez metros)

III- Loteamento de Chácaras: Configura uma modalidade oficial de parcelamento de solo urbano em lotes de acesso livre. Consiste na abertura ou prolongamento do sistema viário e na instalação da infraestrutura de acordo com as disposições legais aplicáveis. Esses lotes são predominantemente destinados a fins de lazer e recreação, sendo obrigatória a destinação de áreas institucionais, áreas verdes e áreas de equipamentos públicos não sendo permitido subdivisões nesta modalidade.

a) Para fins de Loteamento de Chácaras devem-se observar áreas mínimas de 1.000m (Dois mil metros quadrados) com testada mínima de 20m (vinte metros).

IV- Loteamento de Interesse Social: Caracteriza-se pela abertura ou prolongamento do sistema viário conforme estabelecido na legislação pertinente, com a obrigação de destinar áreas institucionais, áreas verdes e áreas de equipamentos públicos. Reserva-se a Zonas Especiais de Interesse Social para fins de implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social com apoiou ou não de programas governamentais ou a áreas de interesse público de urbanização emergente.

a) Para fins de Loteamento de Interesse Social devem-se observar áreas mínimas de 125m (cento e vinte cinco metros quadrados) quadrados com testada mínima de 6,00m (seis metros) de testada, exceto em lotes com mais de uma frente a qual deve-se observar o mínimo de 10 (dez) metros de testada

V- Condomínio de Lotes: Corresponde a uma modalidade legal de parcelamento do solo urbano, consistindo em lotes predominantemente residenciais. Caracteriza-se pela abertura ou prolongamento do sistema viário, com a imposição da obrigatoriedade de destinação de áreas institucionais, áreas verdes e áreas de equipamentos públicos, que devem estar situadas fora dos limites do empreendimento. Além disso, é estabelecido um condomínio para

regulamentar as questões internas entre os moradores não permitidos subdivisões nesta modalidade.

a) Para fins de Loteamento Residencial devem-se observar áreas mínimas de 150 (cento e cinquenta metros) quadrados com testada mínima de 7,50m (sete metro e meio) de testada, exceto em lotes com mais de uma frente a qual deve-se observar o mínimo de 10 (dez) metros de testada

VI - Condomínio Edílico: Trata-se de uma modalidade formal de parcelamento de solo urbano, caracterizada pela implantação de edifícios, seja na configuração horizontal ou vertical. Compreende a abertura ou prolongamento do sistema viário, exigindo a destinação de áreas institucionais, áreas de equipamentos públicos e áreas verdes. O acesso a esse tipo de condomínio é controlado e exclusivo para os moradores, sendo regulamentado por meio do estabelecimento de um condomínio não sendo permitido subdivisões nesta modalidade.

a) Para fins de Loteamento Residencial devem-se observar áreas mínimas de 150 (cento e cinquenta metros) quadrados com testada mínima de 7,50m (sete metro e meio) de testada, exceto em lotes com mais de uma frente a qual deve-se observar o mínimo de 10 (dez) metros de testada

VII - Condomínio de Chácaras: Constitui uma modalidade de parcelamento de solo em forma de lotes, localizada em áreas de expansão urbana, com acesso controlado para os moradores. É destinado predominantemente ao uso para lazer e recreação. Além disso, é obrigatória a destinação de áreas institucionais, áreas verdes e áreas de equipamentos públicos e não é permitido subdivisões nesta modalidade.

a) Para fins de Loteamento de Chácaras devem-se observar áreas mínimas de 1.000m (Dois mil metros quadrados) com testada mínima de 20m (vinte metros).

SEÇÃO II DAS INFRAESTRUTURAS DOS LOTEAMENTOS

Art. 10. As Infraestruturas mínimas do Loteamento devem observar ao menos os seguintes requisitos:

I - O Arruamento e as Quadras deveram observar as dimensões mínimas e as projeções contidas nas Diretrizes Viárias determinadas pela Lei do Sistema Viário Municipal;

II - As pavimentações deveram ser feitas em Concreto Betuminoso Usinado a Quente (CBUQ) observando os seguintes requisitos mínimos:

a) Subleito Compactado com espessura mínima de 20 cm (vinte centímetros);

b) Base de Brita Graduada cm ao menos 15 cm (quinze centímetros);

c) Capa de CBUQ de ao menos 4cm (quatro centímetros);

III - Galerias Pluviais com tubulações de ao menos 60cm (sessenta centímetros) de bitola;

- IV - Sarjetas com largura mínima de 30 cm (trinta centímetros) e declividade transversal de ao menos 5% (cinco por cento);
- V - Iluminação Pública, em LED, com devida comprovação de certificação pelo INMETRO;
- VI - Rede de Abastecimento de Água nos dois lados das vias;
- VII - Arborização Urbana executada conforme análise e aprovação do Plano de Arborização Urbana Municipal e o Projeto de Arborização Urbana do Empreendimento;
- VIII - Passeio público pavimentado com ao menos 40 cm (quarenta centímetro) a contar a partir do meio-fio sentido alinhamento predial além de outros 60 cm (sessenta centímetros) de grama tipo estrela;
- IX - Implantação de Rede de Esgoto Seca, quando da inviabilidade de ligação a rede principal indicado pelo órgão correspondente;
- X - Sinalização Horizontal e Vertical executada conforme aprovação do Projeto pela Municipalidade;
- XI - Identificação dos Logradouros por meio da implantação de postes e placas metálicas nas esquinas;
- XII - Implantação de Marcos Geodésicos de Concreto, material plástico ou metal com ao menos 30 cm (trinta) centímetros acima da superfície;
- XIII - Placas de identificação das Quadras e Lotes
- XIV - Alambrados metálicos de ao menos 2 m (dois metros) de altura ao longo de Áreas de Preservação Permanente, nascente ou Áreas de Reserva Legal.

§1º Em áreas onde o solo apresentar características de instabilidade, identificadas por estudos técnicos específicos, deverão ser implementadas soluções de estabilização adequadas às condições locais, tais como o uso de gabiões, enrocamentos, ou outros métodos tecnicamente comprovados.

§2º Os estudos técnicos mencionados no §1º deverão ser apresentados pelo empreendedor no projeto de loteamento, acompanhados de laudo emitido por profissional habilitado, com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

§3º Deverá ser observado distância mínima de 30m (trinta metros) ao longo de córregos e ribeirões além de 50m (cinquenta metros) ao longo de rios e nascentes;

§4º Fica o empreendedor cumprir a obrigação de garantia de 05 (cinco) anos das infraestruturas indicadas neste artigo.

Art. 11. No que diz respeito as áreas públicas, deveram ser observados os contidos abaixo:

- I - 6% (seis por cento) da área total da soma das quadras destinadas a equipamentos comunitários
- II - 2% (Dois por cento) da área total da soma das quadras destinadas e espaços livres de Uso Público
- III - 2% (Dois por cento) da área total das somas das quadras de Áreas Verde;

§1º Fica de exclusiva responsabilidade da municipalidade a escolha dos locais de áreas públicas;

§2º Quando das modalidades 'Fechado', os ares indicados acima deveram ser externas ao fechamento do empreendimento com livre acesso ao público;

§3º Fica autorizado a utilização das áreas públicas dos empreendimentos de modalidades 'Fechado' para implantação de Playgrouds, equipamentos de Lazer e interação social, implementações de iluminações, espaços esportivos entre outros elementos desde que não sejam realizados edificações e os acessos aos equipamentos sejam uso geral não se limitando aos condomínios e moradores.

§4º Fica restrito a Utilização de Áreas Públicas para fins de implantação de Poços Artesianos, Caixa d'águas, Bacias de Acumulação de drenagem urbana ou similares;

§5º Fica restrito doação de Áreas de Preservação Permanente para fins de computação como Áreas Verdes.

Art. 12. Para empreendimentos de modalidade 'Fechado', deveram ser observados além dos dispostos no artigo anterior, ficam adicionado as seguintes infraestruturas e condições:

I - Fechamento com Muros de ao menos 2 m (dois metros) de altura, exceto quando da modalidade 'Condomínio de Chácaras' a qual poderá ser substituído por alambrados de igual dimensionamento;

II - A Pavimentação CBUQ poderá ser substituída por blocos sextavados ou pavers;

III - No que diz respeito as Galerias Pluviais, poderá ser adotado o sistema de drenagem híbrido, isto é, galerias e bocas de lobo convencionais intercaladas com outras técnicas de drenagem, desde que baseados em estudos técnicos e aprovados pela municipalidade. Também se fazem necessárias obras complementares necessárias à contenção da erosão;

IV - A implantação do loteamento fechado não poderá interromper linhas de alta tensão, fundos de vale e prolongamentos das vias públicas, em especial àquelas classificadas na Lei do Sistema Viário como de estruturação municipal, arteriais, coletoras ou marginais.

Parágrafo Único: Fica de responsabilidades do Condomínios a manutenção e conservação de:

I - arborização de vias;

II - vias de circulação, calçamento e sinalização de trânsito;

III - coleta e remoção de lixo domiciliar e limpeza de vias, os quais deverão ser depositados em local próprio junto à portaria do loteamento;

IV - prevenção de sinistros;

V - iluminação de vias pública;

VI - drenagem de águas pluviais.

Art. 13. Nos casos em que o loteamento não estiver diretamente conectado a uma via pública pavimentada, o trecho de ligação entre o empreendimento e a malha viária pavimentada existente deverá ser incorporado ao projeto do loteamento, sendo de responsabilidade do empreendedor a execução das infraestruturas viárias previstas no Art. 10 desta Lei.

§1º As obras de infraestrutura mencionadas no §1º deverão ser executadas de forma contínua e concluídas antes da entrega do loteamento, garantindo a trafegabilidade e a integração do empreendimento ao sistema viário urbano.

§2º A pavimentação e demais infraestruturas viárias do trecho de ligação deverão atender aos mesmos padrões técnicos e especificações exigidos para as vias internas do loteamento, conforme estabelecido nesta Lei.

SEÇÃO III DO FLUXO DE APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO

Art. 14. A Aprovação de Loteamentos observará as seguintes fases:

- I - 1ª Fase: Estudo Prévio e Diretrizes Gerais;
- II - 2ª Fase: Aprovação de Projeto Geométrico e Conformidade Fundiária;
- III - 3ª Fase: Aprovação de Projetos Complementares e Licenças Ambientais;
- IV - 4ª Fase: Licença de Instalação e Garantia de Obras
- V - 5ª Fase: Acompanhamento de Obras e Certificado de Conclusão;

Art. 15. Na 1ª Fase, deverá o empreendedor, mediante protocolo perante a Administração, anexar a matrícula atualizada do imóvel e croqui contendo, ao menos, a disposição das quadras e do sistema viário com seus respectivos ângulos e dimensões, cabendo ao poder executivo municipal analisar e expedir, em um prazo máximo de 30 (trinta) dias, em conformidade com as normas legais vigentes, as diretrizes gerais do loteamento, as quais fixarão:

- I - Se o imóvel é passível de ser parcelado ou arruado, em todo ou em partes;
- II - as características gerais do loteamento em relação ao uso e ocupação do solo;
- III - as vias de circulação existentes ou previstas que compõem o sistema viário da cidade e do município, que devem ser respeitadas pelo loteamento;
- IV - as áreas públicas a serem doadas ao município;
- V - Os coletores principais de águas pluviais e esgotos, quando eles existirem ou estiverem previstos;
- VI - áreas "non aedificandi", se houverem;
- VII - o traçado e as respectivas dimensões do sistema viário principal do loteamento;
- VIII - as áreas de preservação ambiental de rios e nascentes, as linhas de alta tensão e telefônicas e as faixas de domínio de rodovias;
- IX - as obras de infraestrutura que deverão ser executadas pelo interessado e os respectivos prazos para execução.

§1º As diretrizes gerais vigorarão pelo prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a contar do dia de sua expedição;

§2º A Municipalidade expedirá 'Certidão de Diretrizes Urbanísticas' a qual será peça técnica obrigatória para ingresso do empreendimento na 2ª Fase.

Art. 16. a 2ª Fase o empreendedor deverá, mediante protocolo perante a Administração, anexar os seguintes documentos e informações:

- I - Certidão de Diretrizes Urbanísticas emitida na 1ª Fase;
 - II - Projeto Geométrico em conformidade as diretrizes urbanísticas expedidas na 1ª Fase esgoto acompanhada de sua respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica;
 - III - Planta Cadastral Planialtimétrica do imóvel em formato PDF, .DWG ou .SHP, esgoto acompanhada de sua respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica;
- contendo ao menos:

- a) divisas do imóvel, perfeitamente definidas e traçadas;
- b) localização dos cursos de água, lagoas e represas, áreas sujeitas a inundações, bosques e árvores frondosas, pedreiras, linhas de transmissão de energia elétrica, dutos e construções existentes;
- c) curvas de nível de metro em metro;
- d) orientação magnética e verdadeira do Norte, mês e ano do levantamento topográfico;
- e) referência de nível;
- f) arruamento contíguo a todo o 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;
- g) pontos onde foram realizados os testes de percolação do solo;

IV - Laudo de Sondagem e Percolação;

V - Matrícula Atualizada do imóvel;

§1º A Aprovação das peças técnicas e do projeto geométrico se dará por meio do Grupo Técnico de Acompanhamento Permanente do Plano Diretor em prazo máximo de até 60 (sessenta) dias;

§2º Em caso de solicitação de correções ou documentos adicionais, fica estipulado o prazo máximo de 90 (noventa) dias para apresentação dos mesmos, sendo anulado o protocolo em caso do não cumprimento do prazo acima;

§3º Após a aprovação, será expedido pela municipalidade 'Certidão de Aprovação de Projeto Geométrico' ;

Art. 17. a 3ª Fase o empreendedor deverá, mediante protocolo perante a Administração, anexar os seguintes documentos e informações:

- I - Certidão de Aprovação de Projeto Geométrico;
- II - Licença Prévia Expedida pelo órgão ambiental;

- III - Projeto de Galerias Pluviais com indicação do local de lançamento acompanhada de sua respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica;
- IV - Projetos de Pavimentação Asfáltica acompanhada de sua respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica;
- V - Projeto de Arborização do empreendimento acompanhada de sua respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica;
- VI - Carta de viabilidade de fornecimento de água pelo órgão responsável acompanhada do Projeto de Abastecimento de Água Potável e sua respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica;
- VII - Carta de viabilidade de implantação de rede de esgotos acompanhada do Projeto de coleta e tratamento de rede de esgoto e sua respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica;

a) Em caso da não viabilidade de implantação da rede de esgoto, apresentar carta de anuência do órgão responsável para implantação da Rede Seca de Esgotos;

VIII - Carta de viabilidade de implantação de rede Elétrica e Iluminação Pública acompanhada do Projeto elétrico e de iluminação pública e sua respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica;

IX - Apresentar documento que comprove modelo de luminária de LED com suas especificações técnicas e certificação do INMETRO

X - Apresentar Cronograma Físico-Financeiro das Obras acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica;

XI - Apresentar bens imóveis em nome dos proprietários indicados na matrícula que sustentam o valor global das obras mais 1/3 para fins de caução de execução das obras não podendo ser utilizado o imóvel objeto do empreendimento;

§1º A Análise das peças técnicas se dará por meio do Grupo Técnico de Acompanhamento Permanente do Plano Diretor em prazo máximo de até 90 (noventa) dias;

§2º Em caso de solicitação de correções ou documentos adicionais, fica estipulado o prazo máximo de 90 (noventa) dias para apresentação deles, sendo anulado o protocolo em caso do não cumprimento do prazo acima;

§3º Grupo Técnico de Acompanhamento Permanente do Plano Diretor analisará o Cronograma Físico-Financeiro das obras e expedirá documento para fins de averbação de caucionamento de bens-imóveis apresentados pelo empreendedor junto ao Cartório de Registro de Imóveis

§4º Após a aprovação, será expedido pela municipalidade 'Certidão de Aprovação de Projetos Complementares;

Art. 18. a 4ª Fase o empreendedor deverá, mediante protocolo perante a Administração, anexar os seguintes documentos e informações:

- I - Certidão de Aprovação de Projetos Complementares;
- II - Licença de Instalação Emitida por órgão ambiental;
- III - Matrículas atualizadas de bens imóveis que atestem a averbação de caução;

IV - Publicação de Licença de Instalação do órgão ambiental em diário oficial do Estado;

V - Documento emitido pelo Cartório de Registro de Imóveis atestando o registro e a abertura de todas as matrículas imobiliárias do empreendimento.

VI - Matrículas Atualizadas das áreas públicas registradas em nome da municipalidade;

§1º Constatada regularidade das peças técnicas desta fase, o Conselho de Desenvolvimento da Cidade se reunirá para análise e deliberação, registrado em ata e encaminhada ao Chefe do Poder Executivo. O Conselho deverá se reunir em até 45 (quarenta e cinco) dias após o protocolo da 4ª Fase;

§2º Decreto de Aprovação e Instalação do Loteamento deverá ser expedido em até 20 (vinte) dias após reunião do Conselho de Desenvolvimento da Cidade;

Art. 19. A 5ª Fase caracteriza-se pela execução das obras e o recebimento do empreendimento ao seu término, devendo observar:

I - A Municipalidade fará vistorias e medições bimestrais, podendo está, a qualquer tempo, solicitar, mediante a Decreto, paralização das obras para fins de ajustamento e correto cumprimento das execuções mediante aos projetos aprovados;

II - As obras deveram ser entregues em até 2 (dois) anos, podendo ter prazo prorrogado por igual período se devidamente solicitado antes do vencimento do prazo original;

§1º Concluídas as Obras, o empreendedor deverá solicitar Vistoria Final junto a municipalidade;

I - A Vistoria final deverá ser realizada em até 30 (trinta) dias após o protocolo

II - A Solicitação de vistoria final deverá ser acompanhada de Laudo de pavimentação asfáltica, realizado em até 45 (quarenta e cinco) dias antes da solicitação da referida vistoria, acompanhada de sua Anotação de Responsabilidade técnica devendo atestar espessuras das camadas, grau de compactação, regularidade superficial e resistência do pavimento;

§2º Fica a municipalidade condicionada ao não recebimento do empreendimento em caso de execuções divergentes daquelas apresentadas e aprovadas em projeto;

§3º Em caso de necessidade de correções ou intervenções, o empreendedor deverá fazer as correções e melhorias em até 90 (noventa) dias;

§4º Quando das condições de aprovação e recebimento do empreendimento a municipalidade elaborará relatório técnico e apresentará ao Conselho de Desenvolvimento da Cidade a qual deverá se reunir em até 30 (trinta) dias para deliberação devidamente registrada em ata;

§5º Em caso deliberação favorável pelo Conselho de Desenvolvimento da Cidade o Chefe do Poder Executivo expedirá Decreto de Recebimento de Loteamento,

devendo registrar, entre outras coisas, a garantia de 5 (cinco) anos da infraestrutura além da remoção do caucionamento dos imóveis;

SEÇÃO IV DAS NORMAS COMPLEMENTARES

Art. 20. O cadastro imobiliário dos lotes integrantes de um loteamento aprovado será realizado exclusivamente após a publicação do Decreto de Recebimento definitivo do loteamento pela municipalidade.

§1º As transações imobiliárias relacionadas aos lotes, incluindo o recolhimento do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), somente serão permitidas após a inclusão dos lotes no cadastro imobiliário municipal.

§2º O prazo máximo para a inclusão dos lotes no cadastro imobiliário será de até 30 (trinta) dias contados a partir da data de publicação do Decreto de Recebimento definitivo do loteamento.

Art. 21. O empreendedor responsável pelo loteamento deverá encaminhar à municipalidade, trimestralmente, uma relação detalhada de todas as vendas e transações imobiliárias realizadas no período, contendo:

- I- Identificação dos lotes negociados, com suas respectivas áreas e localizações;
- II - Dados dos adquirentes, incluindo nome, CPF ou CNPJ, e endereço de correspondência;
- III - Data da transação e valor negociado.

§1º As informações acima deverão ser apresentadas até o último dia útil do mês subsequente ao encerramento de cada trimestre.

§2º O objetivo desta obrigação é garantir a atualização contínua do cadastro imobiliário municipal, viabilizando o correto lançamento e recolhimento dos tributos municipais, bem como o registro preciso das propriedades.

§3º O descumprimento da obrigação de informar as transações no prazo estipulado sujeitará o empreendedor às sanções administrativas previstas nesta Lei, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

Art. 22. A isenção do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) será concedida exclusivamente ao empreendedor responsável pelo loteamento, limitada aos lotes que permanecerem sob sua titularidade.

Art. 23. Findo o prazo estipulado no cronograma físico financeiro para a realização das obras e serviços, caso as mesmas não tenham sido executadas, o Poder Executivo Municipal poderá executar os serviços, diante da discricionariedade da Administração, promovendo a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio as áreas caucionadas correspondentes.

Art. 24. Para loteamentos na modalidade 'Fechado' o município poderá limitar ou então dividir em partes a área total contínua do Loteamento ou do Condomínio Fechado para preservar o prolongamento de diretrizes viárias.

CAPÍTULO III

DO PARCELAMENTO DO SOLO POR DESMEMBRAMENTO OU DESDOBRO

Os desmembramentos de imóveis urbanos serão permitidos desde que respeitem os seguintes critérios:

- I - As dimensões mínimas de área e testada deverão atender aos requisitos estabelecidos para a zona correspondente, conforme definido na Lei de Uso e Ocupação do Solo;
- II - O imóvel a ser desmembrado deverá contar com infraestrutura mínima de fornecimento de água potável e energia elétrica;
- III - O desmembramento deverá observar o sistema viário existente, não sendo permitido criar situações que comprometam a acessibilidade ou a integração viária.

§1º Nos casos em que o desmembramento conflitar com possíveis prolongamentos do sistema viário previstos no planejamento urbano municipal, o proprietário ficará obrigado a reservar e doar à municipalidade, mediante registro em escritura pública, a área necessária ao prolongamento, respeitando as dimensões originais do sistema viário.

§2º A solicitação de desmembramento poderá ser indeferida pela municipalidade, mediante justificativa fundamentada, especialmente quando for constatado:

- IV - Incompatibilidade com as diretrizes urbanísticas da área;
- V - Risco de prejuízo ao ordenamento territorial ou ao sistema viário;
- VI - Ausência de infraestrutura básica exigida.

Art. 25. Para obter o parcelamento do solo, o proprietário do imóvel deverá requerer a aprovação do projeto de desmembramento ou desdobro respectivo, anexando em seu requerimento, os seguintes documentos:

- I - título de propriedade do imóvel, sem cláusula restritiva quanto à sua possível alienação, comprovada através de Certidão do Registro de Imóveis;
- II - certidão negativa da Fazenda Municipal ou Federal referente ao Imóvel;
- III - quatro cópias do projeto apresentadas em papel e uma cópia em meio digital, na escala indicada pelo órgão competente do Executivo Municipal, assinadas pelo proprietário e pelo profissional responsável, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

- a) as divisas dos imóveis perfeitamente definidas e traçadas;
- b) localização de cursos d'água, lagoas e represas, áreas sujeitas a inundações, bosques, construções existentes;
- c) orientação do norte verdadeiro e magnético, dia, mês e ano do levantamento topográfico realizado;

- d) arruamento vizinho a todo imóvel, com suas respectivas distâncias;
- e) planta de situação anterior e posterior ao parcelamento do solo que pretende efetuar, contendo as identificações dos lotes, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência, ângulo central, rumos e outras indicações necessárias para análise do projeto;
- f) quadro estatístico de áreas;
- g) outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente do Poder Executivo municipal;

- IV - ART perante o CREA ou RRT perante o CAU;
- V - memoriais descritivos de cada lote ou via pública.

CAPÍTULO IV DO REMEMBRAMENTO

Art. 26. Nos casos de remembramento, o proprietário do(s) imóvel(is) deverá requerer a aprovação do respectivo projeto de remembramento, devendo para tal fim anexar, em seu requerimento, os seguintes documentos:

- I - título de propriedade do(s) imóvel(is), sem cláusula restritiva quanto à sua possível alienação, comprovada através de Certidões do Registro de Imóveis;
- II - certidão negativa da Fazenda Municipal referente ao(s) Imóvel(is);
- III - quatro cópias do projeto de remembramento apresentadas em papel e uma cópia em meio digital, sem rasuras, na escala indicada pelo órgão competente do Executivo Municipal, constando a assinatura do proprietário e do profissional responsável pelo projeto, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

- a) as divisas do(s) imóvel(is), perfeitamente definidas e traçadas;
- b) localização de cursos d'água, lagoas e represas, áreas sujeitas a inundações, bosques, construções existentes;
- c) orientação do norte verdadeiro e magnético, dia, mês e ano do levantamento topográfico realizado;
- d) arruamento vizinho a todo imóvel, com suas respectivas distâncias;
- e) planta de situação anterior e posterior do remembramento que pretende efetuar, contendo as identificações dos lotes, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência, ângulo central, rumos e outras indicações necessárias para análise do projeto;
- f) quadro estatístico de áreas;
- g) outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente do Poder Executivo municipal;

- IV - ART perante o CREA ou RRT perante o CAU;
- V - memoriais descritivos de cada lote.

CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES PENAIS

Art. 27. Fica sujeito à cassação de alvará, embargo administrativo de obras e serviços e à aplicação de multa pecuniária todo aquele que, a qualquer tempo e modo, der início, efetuar loteamento, desmembramento ou desdobro do solo para fins urbanos sem autorização do Executivo Municipal ou em desacordo com as disposições desta Lei, ou ainda, das normas de âmbito federal e estadual pertinentes, ou não cumprir o prazo estipulado no cronograma do loteamento.

§1º A multa a que se refere este artigo será arbitrada pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, de acordo com a gravidade da infração, e seu valor corresponderá ao intervalo entre 50 e 1200 (cinquenta e um mil e duzentas) vezes a Unidade Fiscal do Município (UFM).

§2º O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais cominações legais, nem sana a infração, ficando o infrator na obrigação de cumprimento no disposto nessa Lei.

§3º A reincidência específica da infração acarretará ao proprietário, multa em dobro do valor da inicial, além da suspensão de sua licença para o exercício do parcelamento ou remembramento do solo.

É vedada a subdivisão de imóveis rurais em áreas inferiores ao módulo rural mínimo definido pela legislação federal, estadual e municipal vigente, exceto nos casos previstos em lei.

§1º A municipalidade poderá, mediante denúncia formal, vistoria in loco, ou identificação de anúncios em meios de comunicação, notificar o proprietário da área para cessar, com efeito imediato, o comércio, a negociação ou qualquer publicidade de imóveis com dimensões inferiores ao módulo rural, ainda que estas negociações sejam realizadas por meio de contratos de compra e venda.

§2º Após a emissão da notificação, caso seja constatada a reincidência da prática, a municipalidade poderá aplicar penalidade administrativa ao proprietário do imóvel, com multa no valor de 500 (quinhentas) a 1.200 (mil e duzentas) Unidades Fiscais do Município (UFM), conforme a gravidade e reincidência da infração.

§3º A aplicação da multa não exime o proprietário de outras sanções cabíveis previstas em legislações específicas, incluindo a responsabilização civil e criminal, bem como a obrigação de reparar eventuais danos ao ordenamento territorial.

§4º A municipalidade poderá tomar outras medidas necessárias para coibir a prática, incluindo a comunicação às autoridades competentes, como Ministério Público e órgãos ambientais, quando cabível.

Art. 28. São passíveis de punição, a bem do serviço público, conforme legislação específica em vigor, os servidores que, direta ou indiretamente, fraudando o espírito da presente Lei, concedam ou contribuam para sejam concedidas licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

CAPÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 29. O Poder Executivo Municipal poderá baixar, por decreto, normas ou especificações técnicas adicionais referentes à apresentação de peças gráficas e às obras ou serviços de infraestruturas exigidas por esta Lei.

Art. 30. Os conjuntos habitacionais promovidos pela iniciativa privada ou pública estão sujeitos à aplicação integral desta Lei.

Parágrafo único. Para aprovação de qualquer alteração ou cancelamento de parcelamento do solo para fins urbanos registrado em cartório, deverão ser atendidas as disposições contidas nesta Lei, na Lei Federal nº. 6766/70 ou outra que a substitua.

Art. 31. Não será concedido alvará para edificação, reforma, ampliação ou demolição, em lotes resultantes de parcelamento do solo ou remembramento não regularmente aprovados pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, em conformidade com esta Lei.

Art. 32. A aprovação de projeto de loteamento, desmembramento, desdobro ou remembramento não implica em nenhuma responsabilidade, por parte do Poder Executivo Municipal, quanto a eventuais divergências referentes às dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação à área loteada, desmembrada, desdobrada ou remembrada.

Art. 33. O prazo máximo para a aprovação ou rejeição do PROJETO DE REMEMBRAMENTO, DESMEMBRAMENTO ou DESDOBRO será de 15 (quinze) dias após o proprietário ter cumprido todas as exigências do órgão competente do Poder Executivo Municipal.

Art. 34. A partir do exercício seguinte à publicação do Decreto de Recebimento do Loteamento e da aprovação dos Projetos de DESMEMBRAMENTO, REMEMBRAMENTO OU DESDOBRO será lançado sobre os imóveis resultantes, o correspondente Imposto Predial e Territorial Urbano, ou imediatamente após, caso seja de interesse dos proprietários, que deverão se manifestar por escrito.

Art. 35. Os casos omissos e as dúvidas de interpretações decorrentes da aplicação desta Lei serão apreciados pelo Conselho Municipal da Cidade (CMC) e órgão competente do Poder Executivo Municipal, ao qual fica atribuída também a competência para estudar e definir elementos técnicos necessários a toda atividade normativa decorrente da presente Lei.

Fica revogado a Lei nº 896/2019 que dispõe sobre o Código de Posturas do município de Corumbataí do Sul

Art. 36. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Corumbataí do Sul/PR, aos 07 de agosto de 2025.

ALEXANDRE DONATO
Prefeito Municipal