



# Prefeitura Municipal de Nova Esperança - PR

AV. ROCHA POMBO, 1453 - TELEFAX: ( 44) 3252-4545

[www.novaesperanca.pr.gov.br](http://www.novaesperanca.pr.gov.br)

**Gestão 2017/2020**

## **“LEI COMPLEMENTAR Nº 2.735”**

**DATA:** 13 de julho de 2020.

**SÚMULA:** Dispõe sobre o Parcelamento do Solo para fins Urbanos do Município de Nova Esperança, Estado do Paraná, revoga a Lei nº 1.762, de 23 de abril de 2008, Lei nº 1.796, de 02 de setembro de 2008 e Lei nº 2.350 de 27 de dezembro de 2012 e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA ESPERANÇA, ESTADO DO PARANÁ, APROVOU E EU, PREFEITO MUNICIPAL, SANCIONO A SEGUINTE

### **LEI COMPLEMENTAR:**

#### **CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º** O Parcelamento do Solo para fins Urbanos será regulamentado pelo Município em consonância com as leis federal, estadual e municipal, no que couber, assegurados o interesse público e a função social da propriedade no uso da terra.

**Parágrafo único.** Constituem diretrizes para as normas de Parcelamento do Solo para Fins Urbanos, além daquelas previstas na legislação municipal, especialmente na Lei do Plano Diretor do Município.

- I - Restrição ao parcelamento nas áreas remanescentes de mata nativa ou ciliar;
- II - Destinação de lotes para habitação de interesse social, sempre que possível;
- III - Proibição ao parcelamento em áreas não integradas a malha urbana;
- IV - Adequação do percentual de áreas para equipamentos comunitários ou urbanos à sua precariedade nas áreas adjacentes.

**Art. 2º** O Parcelamento do Solo para Fins Urbanos poderá ser feito mediante:

- I - Loteamento;
- II - Desmembramento;

**Art. 3º** Ficam vetados os loteamentos para fins urbanos nas seguintes situações:

- I - Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas providências para assegurar o escoamento das águas;
- II - Em Áreas de Preservação Permanente de lagoas, lagos ou reservatórios d'água, naturais ou artificiais;
- III - Nas áreas de fragilidade ambiental, especialmente as áreas de influência direta e indireta do Manancial de Abastecimento de Água do Ribeirão Paracatu;



# Prefeitura Municipal de Nova Esperança - PR

AV. ROCHA POMBO, 1453 - TELEFAX: ( 44) 3252-4545

[www.novaesperanca.pr.gov.br](http://www.novaesperanca.pr.gov.br)

## Gestão 2017/2020

- IV - Em Áreas de Preservação Permanente de rios, ribeirões e lagoas conforme legislação aplicável;
- V - Em terrenos localizados abaixo da cota de inundação máxima estabelecida pelo órgão competente;
- VI - Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento),
- VII - Em terrenos onde as condições geológicas sejam impróprias à edificação;
- VIII - Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde humana, sem que sejam previamente saneados;
- IX - Em terrenos cujas condições sanitárias constituam prejuízo para a saúde humana, até a sua correção.
- X - Em faixas não edificáveis de rodovias, dutos e redes de alta tensão, cabos de fibra ótica e outros equipamentos congêneres, na largura de 15m (quinze metros) medidos a partir de cada um dos limites das respectivas faixas de domínio, salvo se a largura for determinada em legislação federal ou estadual ou em instrução técnica específica indicada pelas autoridades responsáveis pela instalação dos referidos equipamentos.

**Art. 4º** Somente serão admitidos desmembramentos de terrenos com frente para via pública reconhecida pelo Poder Executivo Municipal.

**Parágrafo único.** Para efeito do disposto no *caput* deste artigo, não serão consideradas ciclovias e vias de pedestres se vierem a ser implantadas pela Prefeitura e as vias que não estiverem conectadas com a malha viária existente.

**Art. 5º** O Parcelamento do Solo para Fins Urbanos se subordinará, além do disposto nesta lei, à legislação aplicável, especialmente aos seguintes instrumentos legais municipais:

- I - Lei de Uso e Ocupação do Solo;
- II - Lei do Código de Obras;
- III - Lei do Sistema Viário.

## CAPÍTULO II DAS DEFINIÇÕES

**Art. 6º** Para melhor compreensão e aplicação das disposições desta lei consideram-se as definições estabelecidas no Glossário da Lei do Plano Diretor Municipal.

## CAPÍTULO III DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS



# Prefeitura Municipal de Nova Esperança - PR

AV. ROCHA POMBO, 1453 - TELEFAX: ( 44) 3252-4545

[www.novaesperanca.pr.gov.br](http://www.novaesperanca.pr.gov.br)

Gestão 2017/2020

SEÇÃO I

## DAS DIRETRIZES URBANÍSTICAS

**Art. 7º** Antes da apresentação do projeto de parcelamento, o interessado deverá solicitar ao órgão competente do Município as diretrizes prévias para o parcelamento.

**Art. 8º** O interessado deverá apresentar requerimento e duas vias da planta do imóvel, em escala legível em cópia heliográfica ou impressa, elaborada por responsável técnico habilitado e devidamente registrado no CREA ou CAU, obedecendo as normas técnicas vigentes e contendo, no mínimo:

- I - divisa da gleba a ser parcelada;
- I - curvas de nível a cada 1m (um metro);
- II - localização dos cursos d'água, bosques, edificações existentes, árvores frondosas e demais elementos que possam interferir no parcelamento;
- III - indicação das vias existentes contíguas ao perímetro da gleba, indicação de elementos de comunicação, áreas livres, equipamentos existentes no local e no entorno;
- IV - uso predominante ao qual o parcelamento se destinará;
- V - indicação de coordenadas absolutas;
- VI - Inserção de rumos e azimutes;
- VII - traçado básico do sistema viário projetado, em concordância às vias públicas existentes no entorno;
- VIII - localização aproximada dos lotes destinados à utilidade pública, incluindo áreas livres de uso público e áreas de uso institucional, observados os requisitos de topografia não acidentada e continuidade a áreas próximas destinadas ao mesmo fim;
- IX - faixas não edificáveis de rodovias, dutos, redes de alta tensão, cabos de fibra ótica, galerias de águas pluviais ou esgotos sanitários e outros equipamentos congêneres.

**Art. 9º** O órgão competente do Município, em prazo não superior a 40 (quarenta) dias a contar da data do protocolo do requerimento, tendo em vista as exigências desta e de outras leis pertinentes, se pronunciará sobre a viabilidade ou não do parcelamento, comunicando por escrito aos interessados todo o teor desse pronunciamento, com as indicações das diretrizes a serem estabelecidas ou o motivo da inviabilidade.

**Art. 10.** Com base nas leis do Plano Diretor, o órgão competente do Município expedirá as diretrizes urbanísticas contendo as exigências que deverão ser respeitadas no projeto executivo do parcelamento, em conformidade com a legislação federal, estadual e municipal vigente.

**Art. 11.** As diretrizes urbanísticas do parcelamento fornecidas pelo Município, compreendem:



# Prefeitura Municipal de Nova Esperança - PR

AV. ROCHA POMBO, 1453 - TELEFAX: ( 44) 3252-4545

[www.novaesperanca.pr.gov.br](http://www.novaesperanca.pr.gov.br)

Gestão 2017/2020

- I - parâmetros urbanísticos para uso e ocupação do solo para o tipo de parcelamento e a zona em que se situar;
- II - os traçados básicos:
  - a) do sistema viário, incluindo sua hierarquia;
  - a) dos espaços livres de uso público;
  - b) das áreas reservadas para equipamentos urbanos e comunitários;
  - c) das faixas não edificáveis de rodovias, dutos, redes de alta tensão, cabos de fibra ótica, galerias de águas pluviais ou esgotos sanitários e outros;
  - d) da zona ou zonas de uso predominantes da área, com indicação dos usos compatíveis.

**Art. 12.** As diretrizes urbanísticas expedidas de acordo com o Artigo anterior vigorarão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos.

**Art. 13.** Decorrido o prazo estabelecido neste Artigo sem que o interessado apresente o projeto executivo, as diretrizes serão canceladas, devendo o interessado formular novo pedido.

## SEÇÃO II DAS CONDIÇÕES BÁSICAS

**Art. 14.** Para efeito de Parcelamento do Solo para Fins Urbanos permanecerão os atuais procedimentos administrativos em operação na Prefeitura Municipal.

**Art. 15.** Em caso de infração a esta lei, o Município adotará os procedimentos administrativos previstos no Artigo 29.

**Art. 16.** O setor municipal competente aprovará ou recusará projeto de parcelamento, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados na data de apresentação do projeto.

**§1º** Na hipótese de documentação incompleta, ou quando houver necessidade de qualquer diligência, o prazo será contado a partir da data em que a documentação estiver plenamente completada ou a vistoria atendida.

**§2º** O setor municipal competente somente aprovará o projeto de parcelamento caso sejam apresentadas às respectivas aprovações das entidades federais, estaduais e municipais requeridas.

**Art. 17.** O Município poderá aprovar o cronograma de execução de obra em conjunto com o projeto de parcelamento, observados os prazos dispostos no artigo 23 desta lei, para fins de registro do parcelamento no Registro Geral de Imóveis, conforme dispõe a legislação federal aplicável, desde que oferecidas as devidas garantias.

**§1º** Como garantia ao cumprimento da execução da obra e serviços previstos nesta lei, o interessado deverá caucionar parte dos lotes destinados à alienação a particulares cujas áreas somadas representarão no mínimo 35% de área útil do loteamento.



# Prefeitura Municipal de Nova Esperança - PR

AV. ROCHA POMBO, 1453 - TELEFAX: ( 44) 3252-4545

[www.novaesperanca.pr.gov.br](http://www.novaesperanca.pr.gov.br)

Gestão 2017/2020

**§2º** Compreende-se como área útil de um loteamento, a área total deduzida a área utilizada para vias de circulação e as destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários.

**§3º** A caução prevista no §1º deste artigo será simultânea ao ato de registro do parcelamento no Registro Geral de Imóveis.

**Art. 18.** Somente será admitida a modificação nos projetos aprovados nos casos previstos pela legislação federal aplicável.

## SEÇÃO III DA EXECUÇÃO DA OBRA

### Subseção I Disposições Gerais

**Art. 19.** Cumpridas todas as exigências cabíveis o setor municipal competente emitirá a licença de execução da obra de acordo com o projeto de parcelamento.

**Parágrafo único.** É obrigatória a manutenção do projeto aprovado e da licença para a execução da obra no local do parcelamento, em área de fácil acesso.

**Art. 20.** Compete ao interessado a demarcação dos lotes e, quando for o caso, dos logradouros públicos, que quando concluída o interessado deverá solicitar ao setor municipal competente a vistoria do início das obras para verificação da correta definição dos marcos de alinhamento e nivelamento.

**§1º** Caso a vistoria identifique irregularidade não será admitido o prosseguimento da execução da obra.

**§2º** Na hipótese prevista no §1º deste artigo, será observado o procedimento administrativo para apuração de infração previsto na Seção V – Das Infrações e Penalidades.

**Art. 21.** Em caráter excepcional, o Município poderá assumir a realização parcial ou integral da obra e dos serviços atribuídos ao responsável pelo parcelamento, desde que sejam dados, em contrapartida, lotes em quantidade equivalente economicamente ao custo estimado da obra.

**§1º** O setor municipal competente formulará planilha de custo da obra e avaliação prévia do valor venal dos lotes ou exigirá do responsável pelo parcelamento que apresente as análises para fins de averiguação.

**§2º** A permuta prevista no *caput* deste artigo deverá ser aprovada pelo Prefeito Municipal ou por autoridade delegada, formalizando-se através de contrato.

**Art. 22.** A execução e segurança da obra para parcelamento do solo para fins urbano observará no que couber as exigências previstas na Lei do Código de Obras.



# Prefeitura Municipal de Nova Esperança - PR

AV. ROCHA POMBO, 1453 - TELEFAX: ( 44) 3252-4545

[www.novaesperanca.pr.gov.br](http://www.novaesperanca.pr.gov.br)

Gestão 2017/2020

## Subseção II

### Prazos para a Execução do Parcelamento

**Art. 23.** O prazo máximo para a execução do parcelamento, definido no cronograma de execução da obra não poderá exceder 3 (três) anos, observando as seguintes condições:

- I - Prazo de 12 (doze) meses para início da execução da obra e/ou serviços contado a partir da data da aprovação do projeto;
- II - Prazo de 2 (dois) anos para conclusão da obra e/ou serviços.

**§1º** Será admitida a prorrogação do prazo para conclusão da obra por mais 1 (um) ano, conforme solicitação justificada do interessado, com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência.

**§2º** Caso não sejam observados os prazos previstos no *caput* deste artigo a contar da data de aprovação do parcelamento, o Município decretará a caducidade do ato de aprovação.

**§3º** Em caso de execução incompleta do parcelamento, o Município poderá executar as obras restantes, cobrando do interessado por meios administrativos ou judiciários os custos das obras acrescidos de 20% (vinte por cento) a título de administração.

## Subseção III

### Execução do Parcelamento

**Art. 24.** Compete ao interessado, por menor que seja o desmembramento, executar, conforme o projeto aprovado, sem qualquer ônus para o Município, as seguintes obras e serviços:

- I - Implantação de meios-fios nos logradouros públicos na frente dos lotes parcelados;
- II - Arborização dos logradouros públicos na frente dos lotes parcelados;
- III - A continuidade da infraestrutura existente.

**Parágrafo único.** As Diretrizes Urbanísticas fornecidas pelo órgão municipal competente, de acordo com o disposto no artigo 11 da presente Lei, poderá exigir a doação de área necessária ao alargamento de via existente ou abertura de via projetada que delimite ou corte o terreno a ser parcelado.

**Art. 25.** Compete ao loteador executar, conforme o projeto aprovado, sem qualquer ônus para o Município, as seguintes obras e serviços:

- I - Abertura e terraplenagem dos logradouros públicos;
- II - Implantação de meios-fios em todos os logradouros;
- III - Implantação das guias e sarjetas;
- IV - Implantação da rede de drenagem, com galerias de escoamento de água pluviais, bocas de lobo e poços de visitação de acordo com as especificações técnicas indicadas



# Prefeitura Municipal de Nova Esperança - PR

AV. ROCHA POMBO, 1453 - TELEFAX: ( 44) 3252-4545

[www.novaesperanca.pr.gov.br](http://www.novaesperanca.pr.gov.br)

Gestão 2017/2020

pelo órgão competente do Município, inclusive com emissário até a rede principal ou até o curso d'água mais próximo e respectivos sistemas de captação;

- V - Instalação de sistema de distribuição de água potável;
- VI - Instalação de sistema de esgotamento sanitário;
- VII - Instalação dos sistemas de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública, de preferência rebaixada;
- VIII - Arborização dos logradouros públicos;
- IX - Pavimentação das vias com base de brita graduada ou base com solo cimento conforme aplicação e revestimento em Concreto Betuminoso Usinado a Quente (CBUQ), com espessura mínima de 4 cm (quatro centímetros) para vias locais e, nas demais vias, conforme a exigência do fluxo de veículos, não sendo menor que 6 cm (seis centímetros) de espessura de CBUQ.
- X - Dar continuidade no calçamento existente, devendo respeitar aos seguintes parâmetros:
  - a) Respeito à dimensão mínima de 3m (três metros) de largura;
  - b) Calçada com faixa de caminhabilidade (passeio) mínimo de 1,20m (um metro e vinte centímetros);
  - c) Passeio com superfície regular, livre de ondulações e conforme as disposições da norma de acessibilidade NBR-9050/2015 da ABNT;
  - d) Execução conforme à declividade longitudinal da rua e do projeto de loteamento aprovado pelo órgão municipal competente.
- XI - Construção de pontes, trincheiras e pontilhões que se fizerem necessários.

## SEÇÃO IV DA ACEITAÇÃO DO PARCELAMENTO

**Art. 26.** Concluídos a obra e os serviços, o interessado pelo parcelamento deverá requerer a vistoria final, da qual lavrado termo de verificação da execução da obra, analisando inclusive o estado de funcionamento dos equipamentos urbanos.

**Art. 27.** O interessado deverá submeter o projeto do parcelamento aprovado ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade, contados a partir da data da aceitação.

**Art. 28.** O registro do parcelamento só poderá ser cancelado nos termos previstos na legislação federal aplicável.



# Prefeitura Municipal de Nova Esperança - PR

AV. ROCHA POMBO, 1453 - TELEFAX: ( 44) 3252-4545

[www.novaesperanca.pr.gov.br](http://www.novaesperanca.pr.gov.br)

Gestão 2017/2020

## SEÇÃO V DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

**Art. 29.** A falta de cumprimento das disposições desta lei, bem como de qualquer exigência acessória para a regularização do parcelamento, verificada no exercício da fiscalização, dará ensejo a uma ou mais de uma das seguintes penalidades:

- I - Embargo administrativo da obra;
- II - Cassação da licença de execução da obra;
- III - Multa pecuniária;
- IV - Aplicação das disposições penais previstas na legislação federal, estadual e municipal aplicáveis.

**Art. 30.** Aplica-se o embargo da obra nos casos de:

- I - Obra em andamento sem projeto aprovado ou licença de execução, nos termos da lei;
- II - Desobediência ao projeto aprovado que implique violação às disposições desta lei;
- III - Risco à segurança de pessoas ou a integridade dos recursos ambientais.

**Parágrafo único.** O embargo deverá ser precedido de vistoria feita pelo setor municipal competente.

**Art. 31.** Aplica-se a cassação da licença de execução da obra nos seguintes casos:

- I - Impossibilidade de reversão da situação que motivou o embargo da obra;
- II - Obra executada em desacordo com as normas desta lei.

**Art. 32.** Sem prejuízo das responsabilidades civis e criminais, serão aplicadas multas nos seguintes casos:

- I - Início ou execução de obra sem aprovação de projeto arquitetônico, sem licença de execução de obras expedido pelo setor municipal competente;
- II - Execução de obra em desacordo com o projeto aprovado ou da licença de execução da obra.

**§1º** Os valores das multas serão calculados da seguinte forma:

- III - 1 VRM (Valor de Referência do Município) para cada 360m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados) do terreno, ou fração, nos seguintes casos:
  - a) Ao interessado cuja obra ou serviço dependa de licença inicial;
  - b) Ao responsável pela obra por falta de projeto na obra;
  - c) Ao proprietário e ao responsável pela obra por desrespeito à intimação de regularização;
  - d) Ao responsável pela obra por falta de placa na obra, quando for o caso.





# Prefeitura Municipal de Nova Esperança - PR

AV. ROCHA POMBO, 1453 - TELEFAX: ( 44) 3252-4545

[www.novaesperanca.pr.gov.br](http://www.novaesperanca.pr.gov.br)

## Gestão 2017/2020

- IV - 03 VRM (Valor de Referência do Município) para cada 360m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados) de terreno, ou fração, nos seguintes casos:
- a) Execução de obra em desacordo com o projeto aprovado
- V - 10 VRM (Valor de Referência do Município) para cada 360m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados) de terreno, ou fração, nos seguintes casos:
- a) Execução de obra em desacordo com o projeto aprovado;
- b) Infrações quanto às condições de execução da obra e segurança nas construções;
- VI - 2 VRM (Valor de Referência do Município) por dia para cada 360m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados) de terreno, ou fração, nos seguintes casos:
- a) Ao proprietário e ao responsável pela obra por desrespeito ao embargo;
- b) Ao proprietário pela ocupação ou utilização de qualquer parcelamento antes do aceite das obras;
- c) Não atender notificação para regularização do parcelamento ou não executar a regularização do parcelamento após expedição da notificação.

**§1º** A aplicação e o pagamento da multa não eximem o infrator de outras sanções previstas nesta lei, bem como da correção dos fatos que geraram a sua imposição.

**§2º** Os valores das multas previstos no *caput* deste artigo serão corrigidos monetariamente por ato do Poder Executivo.

## CAPÍTULO IV DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

### SEÇÃO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 33.** Os parâmetros urbanísticos para efeito do parcelamento do solo para fins urbano referem-se a:

- I - Dimensionamento dos lotes e das quadras, fixados quanto aos seus limites máximos e mínimos;
- II - Destinação de áreas públicas para equipamentos urbanos e comunitários e áreas verdes;
- III - Sistemas de circulação interno da gleba parcelada e de sua integração aos sistemas de circulação da cidade;

### SEÇÃO II DOS PARÂMETROS PARA DIMENSIONAMENTO DE LOTES

**Art. 34.** Os parâmetros para dimensionamento máximo das quadras, previstos na Lei de Uso e Ocupação do solo, aplicam-se a todas as modalidades de parcelamento.



# Prefeitura Municipal de Nova Esperança - PR

AV. ROCHA POMBO, 1453 - TELEFAX: ( 44) 3252-4545

[www.novaesperanca.pr.gov.br](http://www.novaesperanca.pr.gov.br)

Gestão 2017/2020

**Art. 35.** Serão admitidas quadras com dimensões superiores às estabelecidas em lei para o dimensionamento dos lotes somente no caso de implantação de equipamentos urbanos e comunitários que exijam dimensões superiores, desde que fique garantida a circulação de pedestres e a alteração seja condicionada à execução do empreendimento.

## SEÇÃO III DOS PARÂMETROS PARA DIMENSIONAMENTO DE QUADRAS

**Art. 36.** Aplicam-se ao desmembramento e ao loteamento, o comprimento máximo das quadras, conforme a seguir:

- I - 120m (cento e vinte metros) para a Zona Residencial I (ZR1), Zona Residencial II (ZR2), Zona Residencial III (ZR3), Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), Zona de Comércio e Serviços I (ZCS1), Zona de Comércio e Serviços II (ZCS2), Zona Urbana de Expansão I (ZUE1) e Zona Urbana de Expansão II (ZUE2), conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo;
- II - 180m (cento e oitenta metros) para a Zona Industrial I (ZI1), Zona Industrial II (ZI2) e Zona Residencial IV (ZR4), conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 37.** Os limites máximos estabelecidos para o comprimento da quadra poderão ser alterados nas seguintes situações:

- I - Quando se tratar de gleba localizada em área onde a rede viária, existente ou projetada, torne desnecessária a restrição.
- II - Quando a necessidade de preservação do patrimônio ambiental desaconselhar a abertura de vias ou logradouros públicos, seu prolongamento, modificação ou ampliação.

**Parágrafo único.** As situações de que trata o caput deste artigo deverão estar indicadas na fase de Consulta Prévia.

**Art. 38.** As quadras de lotes residenciais deverão ter largura de 80m (oitenta metros) e de 120m (cento e vinte metros) para lotes industriais.

## SEÇÃO IV DOS PARÂMETROS PARA DESTINAÇÃO DE ÁREAS PÚBLICAS

**Art. 39.** Os parâmetros para a destinação de áreas públicas aplicam-se a loteamentos independentemente de seu porte, e aos desmembramentos com área total superior a 1 ha (um hectare).

**Art. 40.** As áreas públicas serão destinadas para implantação de:

- I - Equipamentos urbanos necessários ao provimento dos serviços de:
  - a) Abastecimento de água potável;
  - b) Energia elétrica;



# Prefeitura Municipal de Nova Esperança - PR

AV. ROCHA POMBO, 1453 - TELEFAX: ( 44) 3252-4545

[www.novaesperanca.pr.gov.br](http://www.novaesperanca.pr.gov.br)

Gestão 2017/2020

- c) Recolhimento e tratamento de esgotos;
- d) Escoamento das águas pluviais.
- II - Equipamentos comunitários referentes a:
  - a) Escola;
  - b) Creche;
  - c) Posto de saúde;
  - d) Outros equipamentos comunitários de interesse público e social.
- III - Áreas verdes e praças.

**Parágrafo único.** A localização das áreas de que trata o *caput* deste artigo será indicada pelo setor municipal competente.

**Art. 41.** Nos loteamentos, a soma total das áreas destinadas ao município não será inferior a 15% (quinze por cento) da área total, além da área necessária às vias de circulação, que deverá corresponder ao mínimo de 20% (vinte por cento) da área total do loteamento.

**Art. 42.** Não serão consideradas como áreas apropriadas para implantação de equipamentos comunitários, as áreas alagadiças ou com declividade superior a 20% (vinte por cento).

**Art. 43.** Os equipamentos urbanos implantados para provimento dos serviços públicos previstos no inciso I do artigo 40 deverão respeitar a regulamentação definida pelos órgãos e entidades públicas competentes.

**Art. 44.** As áreas verdes previstas no projeto de parcelamento deverão, sempre que possível, ser contíguas, evitando a fragmentação da cobertura vegetal existente e não devendo ser inferiores a 5% (cinco por cento) da área total.

**§1º** Não serão consideradas para a porcentagem das áreas verdes mencionada no *caput* deste artigo:

- I - As Áreas de Preservação Permanente situadas de cursos d'água, lagos e lagoas;
- II - Os remanescentes de mata nativa.

## SEÇÃO V DOS PARÂMETROS PARA SISTEMA VIÁRIO

**Art. 45.** Os Coeficientes Urbanísticos para sistema viário, previstos na Lei do Sistema Viário, aplicam-se aos loteamentos.

**§1º** A representação gráfica dos perfis das vias encontram-se no Anexo III da Lei do Sistema Viário.

**§2º** Complementam os parâmetros definidos nesta lei as normas técnicas brasileiras.

**§3º** A articulação das novas vias ao sistema viário adjacente, existente ou projetado, será indicada nas Diretrizes Urbanísticas, conforme Lei do Sistema Viário.



# Prefeitura Municipal de Nova Esperança - PR

AV. ROCHA POMBO, 1453 - TELEFAX: ( 44) 3252-4545

[www.novaesperanca.pr.gov.br](http://www.novaesperanca.pr.gov.br)

Gestão 2017/2020

**Art. 46.** A arborização das vias deverá seguir os parâmetros estabelecidos pelo setor municipal competente.

**§1º** No caso da impossibilidade de prolongamento ou ligação das novas vias ao sistema viário adjacente, poderá ser adotada a praça de retorno para arremate das vias locais que permita o retorno de veículos.

**§2º** O comprimento das vias arrematadas em praça de retorno não deverá exceder 15 (quinze) vezes a sua largura, sendo o comprimento máximo permitido igual a 200 (duzentos) metros.

**§3º** O traçado e a dimensão da praça de retorno referida no caput deste artigo deverá ser tal que permita a inscrição de um círculo de diâmetro igual ou superior a uma vez e meia a largura da via.

**Art. 47.** A calçada deverá ter caimento de no mínimo 2% (dois por cento) no sentido do logradouro público.

**§1º** A construção ou reforma das calçadas deverá atender aos padrões básicos:

- I - Piso regular, estável, nivelado e contínuo, de material resistente e antiderrapante, sob qualquer condição climática;
- II - Desníveis, sempre que possível vencidos por intermédio de rampas;
- III - Inclinação transversal mínima de 2% (dois por cento) e máxima de 3% (três por cento);
- IV - Faixa de caminhabilidade (passeio) em linha reta e livre de obstáculos com, no mínimo, 1,20 metros (um metro e vinte centímetros) de largura, paralela ao alinhamento do lote.
- V - A largura mínima das calçadas, nos loteamentos que vierem a ser abertos após a promulgação desta lei deverá ter, no mínimo, 3,00m (três metros) de largura, ainda que a faixa para circulação prevista no item anterior possa se manter na largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura, e o restante reservado ao plantio de árvores e canteiros.

**§2º** É obrigatória a construção de rampa de acesso ao passeio junto à faixa de travessia de pedestres nos padrões da Norma Técnica Brasileira de Acessibilidade (NBR 9050/2015).

**§3º** A Prefeitura indicará os locais nos quais os padrões de materiais ou desenhos deverão ser necessariamente seguidos.

**Art. 48.** As declividades máximas das vias estão indicadas na Lei do Sistema Viário.



# Prefeitura Municipal de Nova Esperança - PR

AV. ROCHA POMBO, 1453 - TELEFAX: ( 44) 3252-4545

www.novaesperanca.pr.gov.br

Gestão 2017/2020

## SEÇÃO VI DOS PARÂMETROS PARA FAIXAS DE PROTEÇÃO

**Art. 49.** Será reservada uma faixa de proteção:

- I - Ao longo do duto IBC de 3,00m (três metros) de cada lado, contados a partir do seu eixo.
- II - Ao longo das rodovias estaduais obedecendo às faixas de domínio estipuladas pelo DER/PR Departamento de Estradas de Rodagem e das rodovias federais as estipuladas pelo DNIT (Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes).
- III - Linhas de transmissão de energia elétrica, será obrigatória a reserva de faixa não edificável indicada pela ANEEL - Agência Nacional de Energia Elétrica.
- IV - Ao longo de cursos d'água a reserva de faixas não edificáveis obedecerá às disposições estabelecidas pelo art. 2º da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, Novo Código Florestal.

## CAPÍTULO V DOS CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS SIMPLES

**Art. 50.** Os condomínios urbanísticos poderão ser constituídos na forma da lei federal aplicável obedecendo as seguintes condições:

- I - Gleba com frente para logradouro público com testada máxima igual ou inferior ao comprimento máximo de quadra estabelecido no art. 35 desta Lei.
- II - O somatório das áreas construídas das edificações do condomínio não poderá exceder a taxa de ocupação máxima ou o potencial construtivo máximo para a zona em que se localizar a gleba ou terreno a ser edificado, nos termos da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

**Parágrafo único.** Os condomínios urbanísticos deverão atender a todos os parâmetros urbanísticos previstos nas Leis do Plano Diretor Municipal, de Uso e Ocupação do Solo, do Código de Obras e no que couber, nesta lei.

**Art. 51.** Consideram-se condomínios por unidades autônomas, para efeito desta Lei, o conjunto de duas ou mais edificações, até dois pavimentos, construídas sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais.

**Parágrafo único.** A cada unidade autônoma caberá como parte inseparável, uma parte ideal do terreno e uma parte ideal das áreas destinadas ao uso comum, expressas na forma decimal ou ordinária.

**Art. 52.** Somente serão aprovados projetos para a implantação de condomínios por unidades autônomas, desde que os mesmos contemplem os projetos das respectivas construções individualizadas, onde a ocupação total proposta atenda aos parâmetros estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo.



# Prefeitura Municipal de Nova Esperança - PR

AV. ROCHA POMBO, 1453 - TELEFAX: ( 44) 3252-4545

[www.novaesperanca.pr.gov.br](http://www.novaesperanca.pr.gov.br)

Gestão 2017/2020

**§1º** As construções a serem executadas no condomínio estarão sujeitas a todos os procedimentos legais de aprovação definidos na legislação municipal em vigor.

**§2º** As construções referidas no §1º terão o prazo máximo de 2 (dois) anos para serem executadas, contados a partir da data de aprovação do projeto.

**§3º** O prazo a que se refere o §2º poderá ser prorrogado por igual período, uma única vez, mediante requerimento do proprietário, acompanhado da devida justificativa.

**§4º** O inteiro teor deste artigo será obrigatoriamente transcrito no instrumento contratual de compromisso de compra e venda a ser firmado entre vendedor e comprador.

**Art. 53.** Os condomínios por unidades autônomas poderão ser formados por edificações isoladas, geminadas e superpostas.

**§1º** Consideram-se edificações isoladas as edificações térreas ou assobradas formadas por uma unidade autônoma cada uma, e que não possuam vinculação construtiva com outra edificação.

**§2º** Consideram-se edificações superpostas aquelas agrupadas verticalmente, até dois pavimentos, constituídas por duas ou mais unidades autônomas.

**§3º** Consideram-se edificações geminadas as edificações térreas ou assobradas formadas por duas ou mais unidades autônomas contíguas que possuam uma parede em comum.

**Art. 54.** Os condomínios por unidades autônomas, de acordo com a disposição e o número das edificações, serão classificados em:

- I - Edificações em série paralelas ao alinhamento predial: aquelas cuja disposição exija a abertura de uma de acesso, não podendo ser superior a 8 (oito) o número total de unidades autônomas;
- II - Edificações em série transversais ao alinhamento predial: aquelas cuja disposição exija a abertura de uma via de acesso, não podendo ser superior a 8 (oito) o número de edificações no mesmo alinhamento e 15 (quinze) o número total de unidades autônomas;
- III - Conjuntos de edificações tipo A: os conjuntos de edificações que resultem em mais de 15 (quinze) unidades autônomas, não podendo ser superior a 30 (trinta);
- IV - Conjuntos de edificações tipo B: os conjuntos de edificações que resultem em mais de 30 (trinta) unidades autônomas.

**Art. 55.** O condomínio por unidades autônomas adequar-se-á ao traçado do sistema viário básico, às diretrizes urbanísticas e de preservação ambiental determinadas pelo município, através das legislações vigentes, de modo a assegurar a integração do empreendimento com a estrutura urbana existente.

**Art. 56.** A distância mínima entre condomínios por unidades autônomas vizinhos, com mais de 80 (oitenta) unidades será de:



# Prefeitura Municipal de Nova Esperança - PR

AV. ROCHA POMBO, 1453 - TELEFAX: ( 44) 3252-4545

[www.novaesperanca.pr.gov.br](http://www.novaesperanca.pr.gov.br)

## Gestão 2017/2020

- I - 180m (cento e oitenta metros) para as Zonas Expansão Urbana prioritária e secundária, conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo;
- II - 120m (cento e vinte metros) para as demais zonas de uso e ocupação do solo.

**Parágrafo único.** Quando um mesmo condomínio urbanístico contiver divisas que determinem medidas superiores às indicadas como distância mínima entre condomínios, ou como testada máxima de quadra, deverá ser criado um logradouro público fracionando a gleba, que deverá garantir a interligação ao sistema viário local.

**Art. 57.** Nos condomínios por unidades autônomas, os limites externos voltados para a via pública (alinhamento predial) poderão ser circundados por grades, muros ou outras formas de vedação, devendo ser executado muro fechado de no mínimo 1,80m (um metro e oitenta centímetros) e no máximo 3m (três metros) nos limites restantes da área.

**Art. 58.** Nas edificações em série transversais ao alinhamento predial, as unidades autônomas deverão ter seu acesso voltado para a via interna.

**Art. 59.** A dimensão frontal de cada unidade autônoma, dependendo de sua classificação, não poderá ser inferior ao mínimo estabelecido, conforme segue abaixo:

- I - Edificações em série, paralelas ou transversais ao alinhamento predial: 7,00m (sete metros).
- II - Conjunto de edificações tipo A e B: 10,00m (dez metros);

**Art. 60.** A fração ideal de terreno correspondente a cada unidade autônoma, dependendo de sua classificação, não poderá ser inferior ao mínimo estabelecido, conforme segue abaixo:

- I - Edificações em série, paralelas ou transversais ao alinhamento predial: 150,00m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados).
- II - Conjunto de edificações tipo A: 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados).
- III - Conjunto de edificações tipo B: 250,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados);

**Art. 61.** As obras de urbanização internas mínimas obrigatórias a serem executadas nos condomínios por unidades autônomas, dependendo de sua classificação, são as seguintes:

- I - Meio fio e revestimento das vias de tráfego internas;
- II - Sarjetas e galerias de águas pluviais;
- III - Rede de abastecimento de água potável;
- IV - Redes de energia elétrica e iluminação interna;
- V - Soluções para o esgotamento sanitário (coleta, tratamento e destinação final do esgoto) de acordo com as exigências do Instituto Ambiental do Paraná;
- VI - Arborização e tratamento paisagístico das áreas comuns;



# Prefeitura Municipal de Nova Esperança - PR

AV. ROCHA POMBO, 1453 - TELEFAX: ( 44) 3252-4545

[www.novaesperanca.pr.gov.br](http://www.novaesperanca.pr.gov.br)

Gestão 2017/2020

VII - Equipar as áreas de recreação e verdes projetadas;

VIII - Instalação para a disposição de lixo, no interior do lote, junto à via pública.

**Art. 62.** O empreendedor de conjuntos dos tipos A e B deverá garantir a execução das vias de circulação interna e demais obrigações de infraestrutura nos termos aprovados para o empreendimento, mediante oferecimento de hipoteca de parte do próprio imóvel no valor equivalente a 20% (vinte por cento) do valor do imóvel, observado o custo do metro quadrado definido na Planta Genérica de Valores do Município, a qual será igualmente inscrita no Cartório de Registro de Imóveis competente e somente será liberada mediante do termo de recebimento e conclusão do condomínio.

**Art. 63.** Os espaços de uso comum, as áreas de estacionamento e as vias internas de circulação de veículos e pedestre serão considerados bens de uso exclusivo do condomínio residencial, sendo a sua manutenção e preservação de responsabilidade do conjunto de moradores.

**Art. 64.** As áreas de recreação serão exigidas nos condomínios por unidades autônomas, sendo reservado uma área de, no mínimo, 5,00m<sup>2</sup> (cinco metros quadrados) para cada unidade residencial autônoma.

**Art. 65.** As áreas de recreação, quando exigidas, não poderão localizar-se nos recuos frontais mínimos obrigatórios, em áreas não edificáveis, bem como nos espaços destinados à circulação ou estacionamento de veículos, e deverão atender aos seguintes requisitos:

- I - Ter fácil acesso a todas as áreas de uso exclusivo através das áreas de uso comum;
- II - Formar um espaço contínuo e permitir, na projeção horizontal, a inscrição de um círculo com diâmetro mínimo de 3,00m (três metros), e deverão estar descobertas em pelo menos 50% (cinquenta por cento) de sua área total.

**Art. 66.** Para as edificações em série, transversais ao alinhamento predial, a via de acesso deverá atender às seguintes características:

- I - 7,00m (sete metros), quando as edificações estiverem situadas em um só lado da via de acesso, sendo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de passeio e 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros) de pista de rolamento;
- II - 9,00m (nove metros), quando as edificações estiverem situadas em ambos os lados da via de acesso, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para cada lado da via e 6,00m (seis metros) de pista de rolamento;
- III - Quando houver mais de 8 (oito) unidades autônomas no mesmo alinhamento ou quando a via de acesso não tiver saída, deverá ser apresentado projeto viário específico contendo via ou bolsão de retorno para aprovação do órgão municipal competente.





# Prefeitura Municipal de Nova Esperança - PR

AV. ROCHA POMBO, 1453 - TELEFAX: ( 44) 3252-4545

[www.novaesperanca.pr.gov.br](http://www.novaesperanca.pr.gov.br)

Gestão 2017/2020

**Art. 67.** Para os conjuntos de edificações dos tipos A e B, a largura dos acessos às edificações será determinada em função do número de moradias a que irá servir, obedecendo a Lei do Sistema Viário.

**Art. 68.** Os conjuntos de edificações tipo B deverão destinar à Prefeitura Municipal, em área livre e edificável, o equivalente a, no mínimo, 20% (vinte por cento) da área total do empreendimento, que será destinado à implantação de equipamentos públicos de educação, saúde, cultura, recreação e segurança.

**Parágrafo único.** A área a que se refere o caput deste artigo será definida pelo Conselho Municipal de Política Urbana e poderá situar-se contíguo ou não ao condomínio por unidades autônomas, levando-se em conta a proporcionalidade dos valores dos terrenos, de acordo com exigência da Prefeitura Municipal, baseada na situação específica de cada bairro.

**Art. 69.** As edificações do condomínio deverão observar os afastamentos estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

## CAPÍTULO VI DO LOTEAMENTO FECHADO

**Art. 70.** Considera-se Loteamento Fechado para fins residenciais, o parcelamento implantado segundo a Lei Federal nº 6.766/1979, sendo que as vias públicas internas são objeto de concessão, permissão ou autorização de uso outorgada pelo órgão competente do Poder Municipal ao ou a uma associação constituída pelos proprietários.

**Parágrafo único.** Aplica-se aos loteamentos fechados, no que couber, a disposição relativa aos loteamentos observando-se a Seção IV – Dos Parâmetros para Destinação de Áreas Públicas, do Capítulo IV – Dos Parâmetros Urbanísticos desta Lei.

**Art. 71.** São exigências para os loteamentos fechados:

- I - manutenção de todos os serviços por conta do condomínio ou associação dos proprietários;
- II - vias de acesso articuladas ao sistema viário, não sendo permitidas interrupções de vias arteriais e coletoras, existentes ou projetadas, sendo possibilitado o seu uso interno desde que não ocorra edificação sobre a área em razão de que retornará ao patrimônio público caso extinto o empreendimento;
- III - o empreendimento somente poderá ser autorizado se até a sua entrada já houver execução de toda a infraestrutura exigida no art. 61 desta Lei, facultando-se aos interessados promover a ligação arcando com as despesas e exigências para tanto;

**§1º** No caso de extinção do condomínio ou associação, as áreas comuns e o sistema de circulação serão revertidos com a infraestrutura completa, sem qualquer ônus ao Município de Nova Esperança, que passará a encarregar-se de sua manutenção;

**§2º** O condomínio ou associação concessionária mencionada no caput deste artigo, deve ser uma sociedade civil devidamente regularizada;



# Prefeitura Municipal de Nova Esperança - PR

AV. ROCHA POMBO, 1453 - TELEFAX: ( 44) 3252-4545

[www.novaesperanca.pr.gov.br](http://www.novaesperanca.pr.gov.br)

Gestão 2017/2020

**§3º** O acesso à área fechada será controlado através de faixas de aceleração e desaceleração, salvo outras exigências legais.

**Art. 72.** O condomínio ou associação a ser formado pelos proprietários constará de estatuto, cláusula expressa de responsabilidade administrativa pela execução de obras e custos com a manutenção das mesmas e dos serviços urbanos realizados na área interna e externa do loteamento, exceto do espaço das áreas externas ao loteamento após a sua execução.

**Art. 73.** O empreendedor deve encaminhar requerimento para a expedição das Diretrizes Urbanísticas, indicando a gleba, tipo de parcelamento e declarando estar ciente de que o empreendimento deve obedecer aos requisitos estabelecidos na legislação em vigor relativa à matéria.

**Parágrafo único.** Em casos de empreendimentos localizados e áreas que exijam acesso não implantado, cabe o ônus deste ao loteador.

**Art. 74.** Fica o Poder Executivo autorizado a outorgar concessão de uso das áreas destinadas às vias de circulação, após a aprovação do parcelamento pelo órgão municipal competente, para o devido registro do Loteamento Fechado.

**Parágrafo único.** Cabe ao empreendedor, averbar junto às Matrículas das áreas vendidas, no Cartório de Registro de Imóveis, a cedência dos direitos sobre as áreas, ao condomínio ou à associação de proprietários, a partir de sua constituição, desde que concluídas as obras de infraestrutura obrigatórias por Lei.

**Art. 75.** No termo de concessão de uso a ser firmado entre o Município de Nova Esperança e o respectivo condomínio ou associação dos proprietários, deve constar termo de responsabilidade da entidade referente à execução dos seguintes serviços:

- I - poda e manutenção das árvores;
- II - implantação e manutenção das áreas verdes e de lazer;
- III - remoção de lixo interno e resíduos sólidos em geral, com a guarda em compartimento fechado, de acordo com as normas do órgão ambiental municipal, para entrega ao serviço de limpeza pública;
- IV - manutenção das vias de circulação;
- V - manutenção da rede de iluminação pública;
- VI - execução dos serviços de segurança privada dentro dos limites do loteamento;
- VII - implantação de sistema de coleta de esgoto, até o ponto de ligação com a rede pública;
- VIII - implantação de sistemas autônomos de captação e tratamento de água potável e de tratamento de esgoto em caso de inexistência de redes públicas nas proximidades do loteamento, respeitadas a legislação em vigor;
- IX - manutenção e limpeza das vias e áreas públicas internas, externas e de fundo de vale;



# Prefeitura Municipal de Nova Esperança - PR

AV. ROCHA POMBO, 1453 - TELEFAX: ( 44) 3252-4545

[www.novaesperanca.pr.gov.br](http://www.novaesperanca.pr.gov.br)

Gestão 2017/2020

X - manutenção de nascentes de mananciais.

**§1º** O Município é responsável pela determinação, aprovação e fiscalização das obras e serviços de manutenção dos bens públicos, e do instrumento de concessão de uso (Escritura Pública de Concessão de Direito Real de Uso de Área) em que deve constar todos os encargos da concessionária relativos à destinação, ao uso, à ocupação, à conservação e à manutenção dos bens públicos objetos da concessão, sendo as despesas de sua confecção e registro por conta do empreendedor.

**§2º** Havendo omissão do empreendedor, a prestação dos serviços será executada pelo Município, com as seguintes consequências:

I - Rescisão da concessão de uso;

II - Extinção da característica de loteamento fechado;

III - Imposição de multa correspondente a 100% (cem por cento) do valor do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU devido no último exercício, incidente sobre todos os lotes pertinentes ao loteamento.

**Art. 76.** As despesas referentes à sinalização viária, bem como as informativas e de identificação são de responsabilidade do empreendedor.

**Art. 77.** Após a liberação do loteamento, a utilização das áreas públicas internas, respeitados os dispositivos legais vigentes e enquanto perdurar a concessão de uso, deve ser objeto de regulamentação própria a ser estabelecida pelo condomínio ou associação dos proprietários.

**Art. 78.** A área destinada a fins institucionais deverá ter frente para a via pública, devendo estar obrigatoriamente fora da área fechada do loteamento, sendo vedado seu fechamento, para que possa ser utilizada pelo Poder Público objetivando a implantação de equipamentos comunitários necessários ao entorno de onde se situar o loteamento.

**Art. 79.** As divisas da área a ser fechada, lindeiras às vias e logradouros públicos, receberão tratamento paisagístico proposto pelo empreendedor a ser aprovado pelo Município, sendo do condomínio ou associação a responsabilidade de conservação deste tratamento paisagístico.

**Art. 80.** É vedado o fechamento de vias próprias municipais já existentes.

**Parágrafo único.** O loteamento a ser formado deve adequar-se ao estabelecido na Lei do Sistema Viário, especialmente no que se refere às dimensões de calçada e leito carroçável das vias internas ao loteamento.

**Art. 81.** A implantação do loteamento fechado não poderá interromper redes de alta tensão e fundos de vale.

**Art. 82.** Lotes de natureza não residencial não são permitidos nas áreas a serem fechadas dos loteamentos, podendo apenas localizarem-se na área externa, e destinados



# Prefeitura Municipal de Nova Esperança - PR

AV. ROCHA POMBO, 1453 - TELEFAX: ( 44) 3252-4545

[www.novaesperanca.pr.gov.br](http://www.novaesperanca.pr.gov.br)

Gestão 2017/2020

exclusivamente à atividade de apoio residencial, tais como: padarias, farmácias, mercados e outros afins.

**Art. 83.** Todos os investimentos efetuados nas áreas objeto de concessão de uso do loteamento, integram o patrimônio público, não gerando aos proprietários, após o término da concessão de uso, qualquer direito indenizatório.

**Art. 84.** Aplicam-se aos casos previstos nesta Lei, todos os dispositivos estabelecidos no Código de Obras, Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Lei do Sistema Viário, bem como os previstos na legislação estadual e federal pertinentes, observando área mínima de 10.000 m<sup>2</sup>.

**Art. 85.** Além dos documentos previstos na Lei nº 6.766/1979, o empreendedor deve apresentar, para registro ao Cartório de Imóveis, o contrato de concessão de uso das áreas públicas, o qual será expedido pelo Município, concomitante e separadamente do Decreto de aprovação do loteamento fechado.

**Art. 86.** Os contratos-padrão de promessa de venda de lotes devem conter, além dos requisitos do art. 26 da Lei 6.766/1979, cláusula específica de ciência do compromissário comprador sobre os direitos e obrigações da concessão de uso de áreas públicas.

**Art. 87.** Deve ser levada, para arquivamento, no Cartório de Registro de Imóveis, junto com os documentos dos loteamentos, a minuta do futuro regulamento de uso das áreas comuns pelos adquirentes ou integrantes do condomínio e/ou associação de proprietários.

**Art. 88.** Os proprietários dos lotes, para perceberem a cessão dos direitos de concessão de uso das áreas públicas, deve constituir condomínio ou associação de proprietários, com personalidade jurídica, devidamente registrada em todos os órgãos competentes.

**Art. 89.** Fica autorizado o Poder Executivo Municipal a celebrar Termo Administrativo de Concessão de Direito Real de Uso, sempre que houver a aprovação de loteamento fechado, junto ao órgão competente do Município, nos moldes desta Lei.

**Art. 90.** A distância mínima entre loteamentos fechados será de:

- I - 180m (cento e oitenta metros) para as Zonas Expansão Urbana prioritária e secundária, conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo;
- II - 120m (cento e vinte metros) para as demais zonas de uso e ocupação do solo.

**Art. 91.** A concessão do direito real de uso poderá ser rescindida unilateralmente pelo Poder Executivo Municipal nos casos:

- I - de dissolução da entidade beneficiária;
- II - de alteração, sem permissão do poder concedente, da finalidade das Áreas Públicas;
- III - em que o condomínio de proprietários moradores se omitir dos serviços de conservação e manutenção;



# Prefeitura Municipal de Nova Esperança - PR

AV. ROCHA POMBO, 1453 - TELEFAX: ( 44) 3252-4545

[www.novaesperanca.pr.gov.br](http://www.novaesperanca.pr.gov.br)

Gestão 2017/2020

IV - de descumprimento de quaisquer outras condições instituídas no instrumento de concessão e nessa Lei.

**§1º** Quando da rescisão da concessão, as Áreas Públicas, bem como as benfeitorias nelas existentes internas ao loteamento fechado, serão reincorporadas ao patrimônio público, independentemente de qualquer pagamento ou indenização.

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

**Art. 92.** Todo loteamento fechado deverá ser circundado por cerca ou muro de alvenaria, com altura máxima de 3,00m (três metros).

## CAPÍTULO VII DOS CONDOMÍNIOS DE CHÁCARAS DE LAZER

**Art. 93.** Fica permitido no município de Nova Esperança, o parcelamento do solo urbano para implantação do loteamento definido como chácaras de lazer.

**Art. 94.** Os loteamentos especificados como Chácaras de Lazer, não poderão ter alteração de uso, mesmo por lei municipal, em nenhuma hipótese, e, deverão obedecer a Lei Municipal de Parcelamento do Solo Urbano, Sistema Viário e Uso e Ocupação do Solo e deverão seguir as seguintes disposições:

- I - Não serão doadas ao município, a título de áreas públicas, as áreas de arruamento, área de parque comunitário e "non edfficandi", quando houver, sendo somente doado ao município, uma área equivalente a 10% (dez por cento) da área destinada ao loteamento, área esta que o município obrigatoriamente deverá destinar para fins de prática de esporte ou lazer, tanto como empreendimento público ou privado;
- II - Os loteamentos deverão ser projetados sempre em curva de nível, e cada lote deverá absorver suas águas pluviais, bem como deverão manter uma distância de 100 (cem) metros de cursos d'água, sendo possível, a critério do Departamento de Engenharia da Prefeitura, a dispensa do parcelamento em curva de nível, em lotes de pouca declividade.
- III - Os loteamentos denominados como chácaras de lazer serão loteamentos fechados e terão as infraestruturas, de vias de circulação, rede de abastecimento de água potável; e rede de energia elétrica e iluminação do empreendimento, cujos custos de implantação, manutenção e consumo serão de responsabilidade dos proprietários condôminos, sendo da mesma forma, de responsabilidades dos mesmos, os custos relativos a implantação de pavimentação em cascalho, brita ou similar e rede de galerias de águas pluviais.



# Prefeitura Municipal de Nova Esperança - PR

AV. ROCHA POMBO, 1453 - TELEFAX: ( 44) 3252-4545

[www.novaesperanca.pr.gov.br](http://www.novaesperanca.pr.gov.br)

Gestão 2017/2020

- IV - As áreas privativas não serão inferiores a 3.900 m<sup>2</sup> (três mil e novecentos metros quadrados), sendo terminantemente proibido o reparcelamento ou a subdivisão, exceto para fins de unificação de outra área contígua, após aprovação de projeto pela Prefeitura Municipal.
- V - São proibidos o desvio de uso prescrito nesta lei, proibidas a utilização dos lotes para fins agrosilvipastoris, criação de animais, sendo ainda proibida a utilização para qualquer fim industrial, comercial ou prestação de serviços.

## CAPÍTULO VIII DOS DESMEMBRAMENTOS E REMEMBRAMENTOS

### SEÇÃO I DOS DESMEMBRAMENTOS

**Art. 95.** Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, 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.

**Art. 96.** Para aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado de RRT ou ART do profissional responsável, certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, ressalvado o disposto no Parágrafo único do presente artigo, e de planta do imóvel a ser desmembrado contendo:

- I - A indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;
- II - A indicação da divisão de lotes pretendida na área.

**Parágrafo único.** O título de propriedade será dispensado quando se tratar de parcelamento popular, destinado às classes de menor renda, em imóvel declaração de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse, desde que promovido pela União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação.

**Art. 97.** Aplicam-se ao desmembramento, as disposições urbanísticas vigentes para as zonas em que se situem.

**Parágrafo único.** O Município fixará os requisitos exigíveis para a aprovação de desmembramento de lotes decorrentes de loteamento cuja destinação da área pública tenha sido inferior à mínima prevista na presente Lei.



# Prefeitura Municipal de Nova Esperança - PR

AV. ROCHA POMBO, 1453 - TELEFAX: ( 44) 3252-4545

[www.novaesperanca.pr.gov.br](http://www.novaesperanca.pr.gov.br)

Gestão 2017/2020

## SEÇÃO II DOS REMEMBRAMENTOS

**Art. 98.** Considera-se remembramento o reagrupamento de unidades imobiliárias contíguas para a constituição de uma única unidade maior, importando na modificação das confrontações e limites das unidades originais.

**Art. 99.** O remembramento pressupõe a união de vários imóveis, cuja reunião poderá formar uma só unidade imobiliária, com autonomia para justificar a existência de uma só matrícula no Cartório de Registro de Imóveis competente.

**Art. 100.** Para a aprovação de projeto de remembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado de RRT ou ART do profissional responsável, certidão atualizada da matrícula dos lotes, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente e de plantas dos imóveis a serem lembrados contendo:

- I - Cópia da planta original do parcelamento, registrada em cartório, caso exista;
- II - Cópia do Memorial Descritivo do parcelamento, caso exista;
- III - Planta de situação/locação dos imóveis atuais;
- IV - Planta de situação/locação de novo imóvel pleiteado;

**Art. 101.** O remembramento de duas ou mais unidades autônomas, em edifícios de apartamentos, salas e lojas comerciais, ou mesmo quando pertencentes a condomínios urbanísticos, independe de atuação administrativa da Prefeitura Municipal.

**Art. 102.** Nos casos previstos no artigo anterior, o remembramento ocorrerá por solicitação do proprietário junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente para a averbação relativa ao fato pleiteado, podendo ser então aberta uma nova matrícula, abrangente das diversas unidades autônomas numa só.

**Art. 103.** Aplicam-se ao remembramento, as disposições urbanísticas vigentes para as zonas em que se situam.

## CAPÍTULO IX DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 104.** Os parcelamentos aprovados em data anterior à da vigência desta lei, ficam sujeitos às exigências da legislação anterior.

**Parágrafo único.** Em caso de caducidade de autorização concedida, nova autorização será somente expedida com base nesta lei.

**Art. 105.** Os prazos previstos nesta lei são contados excluindo-se o primeiro dia e incluindo-se o último.



# Prefeitura Municipal de Nova Esperança - PR

AV. ROCHA POMBO, 1453 - TELEFAX: ( 44) 3252-4545

[www.novaesperanca.pr.gov.br](http://www.novaesperanca.pr.gov.br)

Gestão 2017/2020

**Art. 106.** Os casos omissos ou as edificações que contrariam as disposições desta Lei serão avaliados pela Prefeitura Municipal em conjunto com o Conselho Municipal de Política Urbana.

**Art. 107.** Fica revogada a Lei nº 1.762, de 23 de abril de 2008.

**Art. 108.** Fica revogada a Lei nº 1.796 de 02 de setembro de 2008.

**Art. 109.** Fica revogada a Lei nº 2.350, de 27 de dezembro de 2012.

**Art. 110.** Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação.

PUBLIQUE-SE, REGISTRE-SE, CUMPRA-SE.

PAÇO MUNICIPAL DE NOVA ESPERANÇA, ESTADO DO PARANÁ, AOS  
TREZE (13) DIAS DO MÊS DE JULHO (07) DO ANO DE DOIS MIL E VINTE (2.020).

  
**MOACIR OLIVATTI**  
Prefeito Municipal