



**LEI Nº 070/2007**, de 26 de junho de 2007.

**Institui o Parcelamento do Solo Urbano do Município de Medianeira e dá outras providências.**

**A CÂMARA MUNICIPAL DE MEDIANEIRA, ESTADO DO PARANÁ, APROVOU E EU, PREFEITO MUNICIPAL, SANCIONO A SEGUINTE,**

**LEI:**

**CAPÍTULO I**  
**Disposições Preliminares**

**Art. 1º.** A Lei de Parcelamento do Solo Urbano se destina a disciplinar os projetos de loteamento, desmembramento e unificação do solo para fins urbanos do Município de Medianeira, sendo elaborado nos termos da Lei Federal Nº 6.766/79 e demais disposições sobre a matéria, complementadas pelas normas especificadas de competência do Município.

**Parágrafo único.** O disposto na presente Lei, obriga não só os loteamentos, desmembramentos e unificações realizados para venda ou dar melhor aproveitamento de imóveis, como também os efetivados em inventários, por decisão amigável ou judicial, para extinção de comunhão de bens ou qualquer outro título.

**Art. 2º.** O parcelamento do solo poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento ou unificação, observadas as disposições desta Lei.

**CAPÍTULO II**  
**Das Definições**

**Art. 3º.** Para efeito de aplicação da presente Lei, são adotadas as seguintes definições:

I - Área do parcelamento: é a área que o loteamento, desmembramento, unificação, fracionamento ou re-parcelamento abrange;

II - Área do Domínio Público: é a área ocupada pelas vias de circulação, ruas, avenidas, praças, jardins, parques e bosques, e áreas institucionais ou para equipamentos comunitários. Estas áreas, em nenhum caso poderão ter seu acesso restrito, exceto, quando o Município repassar os cuidados e utilização para terceiros através de termo de cessão de uso.

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

IV - Arruamento: é o ato de abrir via ou logradouro destinado à circulação ou utilização pública;

V - Loteamento: é a subdivisão de áreas em lotes, com abertura ou efetivação de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamento ou modificação das vias existentes;

VI - Desmembramento: é a subdivisão de áreas em lotes com aproveitamento do Sistema Viário existente e registrado, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;



VII - Unificação ou Remembramento: é a reunião de lotes ou glebas em glebas maiores, destinadas à edificação ou posterior parcelamento;

VIII - Fracionamento: é a subdivisão de gleba ou lote em lotes destinados à edificação;

IX - Reparcelamento: consiste na divisão de área resultante de unificação por qualquer das modalidades previstas nesta Lei;

X - Equipamentos Comunitários: são os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social;

XI - Equipamentos Urbanos: são os equipamentos públicos de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, coleta de água pluvial, rede telefônica;

XII - Faixa Não Edificável: área do terreno onde não será permitida qualquer construção;

XIII - Via de Circulação: é a via destinada a circulação de veículos e pedestres.

### **CAPÍTULO III**

#### **Das Áreas Parceláveis e Não Parceláveis**

**Art. 4º.** Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos em Zona Urbana devidamente definida em Lei Municipal de Perímetro Urbano.

**Art. 5º.** Não será permitido o parcelamento do solo:

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

II - em terrenos situados em fundos de vales essenciais para o escoamento natural das águas, faixas marginais a todos os cursos das águas na largura de 30,00 m (trinta metros) de cada lado;

III - nas faixas marginais às nascentes e olhos d'água na largura de 50,00 m (cinquenta metros) de cada lado;

IV - em terrenos situados em áreas de solos litólicos pedregosos, conforme disposições da Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano;

V - em terrenos situados em área de solos saturados;

VI - nas partes do terreno com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);

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

VIII - em faixas marginais às ferrovias, dutos e redes de alta tensão, na largura de 15,00 m (quinze metros) de cada lado, medidos a partir de cada um dos limites das respectivas faixas de domínio, salvo se a largura maior for determinada em legislação federal ou estadual ou em instrução técnica específica indicada pelas autoridades responsáveis pela instalação dos referidos equipamentos;

IX - em terrenos onde for necessária a sua preservação para o sistema de controle de erosão urbana;

X - em áreas cobertas por mata nativa, declarada para preservação permanente, principalmente as localizadas nos lotes rurais nº 75 e 87 do 1º polígono, do Bairro Condá e a área do Bosque Municipal Sepé Tiarajú, quadra nº 190;

XI - na área da bacia de captação do Rio Alegria, na forma de desmembramento e reparcelamento.

**§ 1º** A área correspondente à faixa de proteção deverá ser cedida à Prefeitura Municipal no ato da aprovação do loteamento, podendo ser considerada ao cômputo



da percentagem exigida no artigo 9º desta Lei, em até 12% (doze por cento) do total a ser concedido, sem ônus à Prefeitura.

**§ 2º** As áreas que possuírem nascentes, lagos, reservatórios naturais ou artificiais e cursos d'água, bem como as áreas que possuírem vegetação nativa, deverão ser objeto de diretrizes específicas, quando de seu parcelamento, visando à preservação das condições naturais do meio ambiente, a serem definidas pela Prefeitura Municipal.

**§ 3º** As áreas de proteção ambiental, as áreas de preservação permanente e as faixas não edificáveis, não serão computadas para efeitos de cálculos do IPTU, quando o seu reflorestamento se der com espécies nativas da região.

**Art. 6º.** Na bacia de captação do Rio Alegria, atendidos os requisitos urbanísticos a que se refere o artigo 19 da presente Lei, somente será permitido loteamento obedecendo áreas e testadas mínimas conforme o estipulado na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

## **CAPITULO IV**

### **Dos Requisitos Urbanísticos**

#### **SEÇÃO I**

#### **Disposição Geral**

**Art. 7º.** Os loteamentos deverão atender ao disposto neste capítulo e as exigências das Legislações Federal e Estadual pertinentes quanto aos requisitos urbanísticos necessários a sua aprovação.

**§ 1º** Todos os terrenos situados em perímetro urbano no Município de Medianeira, onde houver pretensão para loteamento urbano deverão necessariamente possuir, primeiramente, o SISLEG – Sistema de Manutenção, Recuperação e Proteção da Reserva Florestal Legal e Áreas de Preservação Permanente, expedido pelo IAP – Instituto Ambiental do Paraná, nos termos da legislação pertinente.

**§ 2º** Caso o IAP – Instituto Ambiental do Paraná, não exigir SISLEG do terreno, pelo tempo de pagamento do IPTU entre outros, o proprietário deverá antes de iniciar processo de loteamento solicitar documentação respectiva que o exime da exigência das áreas de reserva legal.

**§ 3º** Nos terrenos onde houver necessidade de prever reserva legal de 20%, no mínimo, conforme normas ambientais pertinentes, não será exigida a destinação das áreas públicas previstas no inciso II do artigo 9º.

**§ 4º** Todas as áreas de reserva legal, onde o proprietário não prever e destinar as áreas públicas previstas no inciso I e II do artigo 9º deverão ser destinadas ao Município no projeto do loteamento.

**§ 5º** As áreas de reserva legal deverão ser reflorestadas pelo loteador e no processo de aprovação deverá ser assinado termo de compromisso com comprometimento do loteador que reflorestará a área com espécies nativas, não sendo permitida a monocultura, e irá conservar e manter pelo período de 5 anos, após a expedição do Alvará do Loteamento.

**§ 6º** O Laudo de Vistoria do Loteamento somente poderá ser expedido se a área de reserva legal cedida ou não ao Município estiver reflorestada.

**Art. 8º** Fica expressamente proibido qualquer tipo de parcelamento de terrenos urbanos sem aprovação do órgão competente da Prefeitura Municipal de



Medianeira, que deverá estar em acordo com o Plano Diretor, a Lei de Uso e Ocupação do Solo, a Lei do Sistema Viário e esta Lei de Parcelamento do Solo Urbano.

§ 1º Os desmembramentos e unificação de lotes em loteamentos existentes atenderão no que couber às exigências contidas no presente capítulo.

§ 2º Não será permitido o desmembramento de lotes urbanos em dimensões inferiores às previstas na lei de Uso do Solo, com exceção de áreas declaradas de utilidade pública, quando de comprovada necessidade do município.

§ 3º Desmembramentos onde os terrenos, por motivos maiores, necessitam ser divididos, mas a área mínima não atenderá às dimensões previstas na lei de Uso do Solo, poderão ser analisados e aprovados pelo COMUR – Conselho Municipal de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural de Medianeira, desde que comprovadamente, trata-se de caso especial e atendam os índices urbanísticos previstos para o terreno.

§ 4º Os casos especiais de terrenos especificados no parágrafo anterior são aqueles que, comprovadamente, houve problemas de medição no lote e na quadra quando da demarcação dos terrenos dos loteamentos ou invasão pelos vizinhos.

## **SEÇÃO II**

### **Das Áreas de Uso Público**

**Art. 9º.** O proprietário da área a ser loteada cederá à Prefeitura Municipal, sem ônus para esta, uma percentagem de no mínimo 40% (quarenta por cento) da área a lotear, que correspondem às áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público como a seguir especifica:

I – 12% (doze por cento) da área da gleba para áreas verdes e de lazer;

II – 8% (oito por cento) da área da gleba para equipamentos comunitários;

III – restante destinado ao sistema viário, circulação de veículos e de pedestres.

§ 1º A Prefeitura Municipal definirá a localização das áreas mencionadas nos incisos I e II deste artigo por ocasião da consulta prévia, podendo tal localização ser descontínua.

§ 2º Não serão consideradas como áreas verdes as áreas dos canteiros centrais de vias, as rótulas viárias e similares e as áreas localizadas entre os passeios e o alinhamento dos lotes.

§ 3º Com a autorização do órgão competente, o parcelador poderá utilizar maior percentual de área para resolução do sistema de circulação interno ao loteamento, sem prejuízo da percentagem das áreas de uso público mencionadas nos incisos I e II deste artigo.

§ 4º Caso o parcelador resolva o sistema de circulação interno ao loteamento em menor porcentagem que a prevista nesta Lei, a percentagem excedente deverá ser somada ao percentual de áreas verdes, ou para equipamento urbano e comunitário a critério do órgão responsável da Prefeitura.

§ 5º Quando houver interesse da Prefeitura de ter mais área disponível para a implantação de equipamentos urbanos e comunitários, poderão ser consideradas, para efeito de cálculo, como áreas verdes e de lazer os espaços livres entre as edificações de uso público e em torno das mesmas, desde que respeitado o mínimo de 12% para sua implantação.



§ 6º São exceções partes do Lote Rural 42 (exceção as partes do lote rural que confrontam com a BR 277) e as chácaras 50, 54, 55, 56, partes da chacara 69, 70 e 71A, 71B, 73, parte da 74, parte da 120, 121, partes da 122, 129, parte da 156, 166, 208, partes da 209, partes da 210, parte da 211, partes da 212 e parte da 244, e terrenos urbanos com área até 25.000 m<sup>2</sup> localizadas na ZRBD – Zona Residencial de Baixa Densidade, que formam vazios na malha urbana consolidada e atendida por infra-estrutura urbana, que atenderão o disposto no artigo 10 desta Lei.

**Art. 10.** O proprietário das chácaras mencionadas no parágrafo 6º do artigo 9º, que promover o loteamento da área, cederá para a Prefeitura Municipal, sem ônus para esta, uma percentagem de no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área a lotear, que correspondem às áreas institucionais (sistema de circulação, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, áreas verdes e de lazer).

§ 1º Caberá ao Poder Público definir para as chácaras mencionadas no parágrafo 6º do artigo 9º desta Lei qual a porcentagem a ser cedida para os equipamentos urbanos e comunitários e áreas verdes e a localização destes no loteamento

§ 2º Fica passível, a critério do Poder Público, não exigir a área correspondente aos equipamentos urbanos e áreas verdes caso houver necessidade de se implantar a área exigida a ser cedida para o Poder Público, para implantação das vias de circulação e áreas de reserva legal.

**Art. 11.** Quando houver loteamento em terrenos urbanos pequenos de até 12.000,00 m<sup>2</sup> (doze mil metros quadrados), localizados nas áreas definidas como ZRBD – Zonas Residenciais de Baixa Densidade ou situadas onde será aplicado o instrumento compulsoriedade do aproveitamento, será exigida somente a destinação ao Município, sem ônus, das áreas necessárias para continuidade das vias existentes ou necessárias para acesso a ser definido pelo órgão responsável da Prefeitura e das áreas de preservação de mananciais se houver.

§ 1º As vias a serem abertas deverão receber a infra-estrutura mínima prevista nesta lei.

§ 2º A possibilidade prevista no *caput* deste artigo tem aplicação somente quando os equipamentos comunitários instalados nas proximidades da área a ser loteada possuírem capacidade de atender o aumento da demanda gerada pelo novo loteamento.

**Art. 12.** As chácaras situadas em áreas restritas para loteamentos, dentro do perímetro urbano da cidade, especificadas na Lei de Zoneamento e de Uso e Ocupação do Solo como área de expansão para loteamentos de chácaras serão passíveis de serem loteadas, com área mínima de 3.000,00 m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados), sendo exigido somente a destinação ao Município, sem ônus, das áreas necessárias para continuidade das vias existentes ou necessárias para acesso a ser definido pelo órgão responsável da Prefeitura e das áreas de reserva legal ou preservação de mananciais, se houver.

§ 1º As vias a serem abertas deverão receber a infra-estrutura mínima prevista nesta lei.

§ 2º O loteamento de chácaras terá finalidade permitida pela Lei de uso do solo.

§ 3º Deverá ser mapeado e com memorial descritivo, uma área mínima de 25% do terreno, como área de preservação ambiental permanente com mata nativa existente ou a reflorestar pelo proprietário do terreno.



**§ 4º** A área que trata o parágrafo anterior deverá ser devidamente mapeada e averbada na matrícula do terreno e priorizar na área de preservação ambiental permanente espécies nativas, sendo proibida a monocultura, com plantio de somente uma espécie, como eucaliptos ou pinus.

**Art. 13.** Somente poderão ser desmembrados os terrenos com área igual ou inferior a 5.000,00 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) situados nos perímetros urbanos do Município, quando não houver necessidade de abertura ou alargamento de via, conforme Lei do Sistema Viário e orientação da Secretaria Municipal de Planejamento no que concerne a abertura de novas vias.

**Art. 14.** A Prefeitura Municipal poderá exigir complementarmente a reserva de faixa não edificável, destinada à implantação de equipamentos urbanos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, de telefonia.

### SEÇÃO III Das Vias Públicas e Exigências de Infra-Estrutura

**Art. 15.** A hierarquia das vias deverá respeitar a Lei do Sistema Viário e a definição pelo órgão competente da Prefeitura Municipal.

**Art. 16.** As vias do loteamento deverão articular-se à vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local.

**Art. 17.** As vias da circulação do loteamento deverão terminar nas divisas da gleba quando seu prolongamento estiver previsto na Lei Municipal do Sistema Viário, ou a critério do órgão público competente da Prefeitura para caso de abertura de novas vias que não integram o sistema viário da cidade.

**Parágrafo único.** No caso de impossibilidade de prolongamento ou ligação com outras vias deverá ser adotado o arremate das vias que permita o retorno de veículos, observados os critérios estabelecidos na Lei Municipal do Sistema Viário.

**Art. 18.** Todo o projeto de loteamento deverá incorporar no seu traçado viário os trechos que a Prefeitura Municipal indicar, para assegurar a continuidade do sistema viário geral da cidade.

**Art. 19.** Os projetos de loteamento deverão obedecer às dimensões estabelecidas pelo Sistema Viário geral da cidade e pela Lei do Sistema Viário.

**Parágrafo único.** Quando por algum motivo o prolongamento da via não puder manter a largura prevista pelo eixo da via, será mantida a largura prevista pela lei do sistema viário, devendo haver projetos de concordância entre a via existente e seu prolongamento.

**Art. 20.** Todas as vias públicas constantes do loteamento deverão ser construídas pelo proprietário recebendo a seguinte infra-estrutura mínima ou solução adequada para a finalidade, mediante concordância do Conselho de Planejamento:

I - rede de distribuição de abastecimento de água;

II - galerias de águas pluviais com bocas de lobo e poço de visitação de acordo com as especificações técnicas indicadas pelo órgão competente;

III - rede de energia elétrica;

IV - pavimentação/meio fio;

V – sistema de esgoto sanitário;

**§ 1º** Além das obras de infra-estrutura mínima, que dispõe este artigo, fica o loteador obrigado a executar os serviços de demarcação das quadras e lotes.



§ 2º O loteador deverá contratar os serviços das concessionárias para a execução da rede de distribuição de abastecimento de água - SANEPAR e da rede de energia elétrica - COPEL.

§ 3º Para execução da pavimentação, meio-fio e galerias de águas pluviais, o loteador deverá contratar os serviços de empresa que será autorizada e fiscalizada pela Prefeitura.

§ 4º Em relação ao sistema de esgoto sanitário, somente não será exigida a implantação de sistema de águas servidas, que não seja fossa séptica e sumidouro individual, se o resultado do teste de percolação do solo for favorável, conforme normas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

§ 5º Será exigido sistema de esgoto sanitário do tipo rede de esgoto com destinação para uma Estação de Tratamento de Esgoto Pública quando houver existência de rede de esgoto público contíguo ao loteamento ou a menos de 100 metros de distância.

§ 6º Caso o loteamento estiver enquadrado no parágrafo anterior, antes do laudo de vistoria do loteamento, o requerente deverá solicitar a licença de operação da rede de esgoto ao IAP – Instituto Ambiental do Paraná.

§ 7º Os custos para execução das obras exigidas serão de responsabilidade do loteador.

**Art. 21.** O tipo de pavimentação nas vias de novos loteamentos, deverá seguir critérios estabelecidos de acordo com sua hierarquia e/ou localização:

§ 1º As vias componentes do Sistema Viário Principal deverão ter pavimentação asfáltica, quando as vias contíguas existentes estiverem asfaltadas, caso contrário, poderão receber pavimentação poliédrica.

§ 2º As vias que não compõem o Sistema Viário Principal poderão ser pavimentadas com pedras irregulares.

§ 3º Qualquer via dos novos loteamentos que não possuam a largura total da via, principalmente, porque limitam com parte de vias de áreas loteadas ou terrenos que serão loteados, poderão receber somente revestimento primário ou cascalhamento.

§ 4º Casos especiais não previstos nesta lei serão decididos pelo setor competente da prefeitura municipal.

**Art. 22.** Fica o loteador obrigado a dar continuidade às vias contíguas à área a ser loteada, principalmente, se forem vias do Sistema Viário Principal estabelecidas pela Lei do Sistema Viário e aquelas que deverão ter continuidade conforme for estabelecido pelo órgão competente da Prefeitura Municipal.

#### SEÇÃO IV Dos Lotes

**Art. 23.** As áreas mínimas dos lotes bem como as testadas válidas para lotes em novos loteamentos e para desmembramentos e unificações, são as estipuladas na Lei de Zoneamento e de Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 24.** Os lotes terão obrigatoriamente, testada voltada para a via de circulação ou logradouro público.

**Art. 25.** Os lotes de esquina terão suas áreas mínimas acrescidas em 30% (trinta por cento) em relação ao mínimo exigido para sua respectiva zona, nos novos loteamentos.



**Parágrafo único.** Os lotes de esquina deverão ter dimensões maiores que possibilitem a obediência aos afastamentos mínimos estabelecidos sem prejuízo da taxa de ocupação máxima admitida para a zona em que se situar.

**Art. 26.** Nos logradouros destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores que 15.000 m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados) não será exigido o exposto no artigo anterior.

## SEÇÃO V Das Quadras

**Art. 27.** O comprimento máximo das quadras não poderá ser superior a 250,00 m (duzentos e cinquenta metros).

## CAPÍTULO V Das Exigências para Condomínio Horizontal

**Art. 28.** Os condomínios horizontais deverão atender aos parâmetros e dimensões mínimas de lotes definidas para a zona na qual se localizar, de acordo com a Lei de Zoneamento e de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

**Art. 29.** Os condomínios horizontais deverão ser aprovados conforme as exigências relativas para loteamentos nesta Lei.

§ 1º Não haverá áreas comuns aos condôminos, somente as áreas de uso público, onde o Município poderá a seu critério, através de termo de cessão de uso, ceder ruas internas e áreas de lazer para uso do condomínio por tempo indeterminado.

§ 2º No termo de cessão de uso deverá constar a manutenção de todos os serviços, nas áreas públicas cedidas, por conta do condomínio.

## CAPÍTULO VI Das exigências para Loteamento para Habitações Populares ou ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social

**Art. 30.** Para Loteamentos para finalidade de conjuntos de habitações populares promovidas pelo setor público ou situadas em ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social, os loteamentos deverão visar à adequação do empreendimento à capacidade aquisitiva da população a que se destina, devendo se enquadrar ao que dispõe este Capítulo.

**Art. 31.** Nos loteamentos citados no artigo anterior, os lotes terão as dimensões previstas na lei de Uso e Ocupação do Solo para esta finalidade.

**Art. 32.** São exigências mínimas para infra-estrutura de loteamentos para habitações populares:

- I – abertura das vias de circulação e cascalhamento;
- II – escoamento das águas pluviais;
- III – rede de distribuição de abastecimento de água;
- IV – rede de energia elétrica; e
- V – soluções para o esgotamento sanitário.

**Parágrafo único.** Para a implantação da rede de energia elétrica exigida como infra-estrutura mínima em novo loteamento para habitação popular, poderá ser indicado o padrão de entrada simplificado.



## CAPÍTULO VII Da Consulta Prévia de Loteamento

**Art. 33.** O interessado em qualquer projeto de loteamento deverá solicitar à Prefeitura Municipal, em consulta prévia, a viabilidade do mesmo e as diretrizes para o Uso do Solo Urbano e Sistema Viário, apresentando para este fim os seguintes elementos:

I - Requerimento no protocolo da prefeitura, assinado pelo proprietário da área ou seu representante legal; acompanhado de cópia da matrícula do Registro de Imóveis atualizada (comprovação da propriedade) e contendo os elementos discriminados no anexo I da presente lei;

II - Levantamento planimétrico do terreno a ser loteado, em duas vias, na escala 1:2000 (um por dois mil), assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou seu representante, indicando:

a) Divisas da propriedade perfeitamente definidas;

b) Medidas reais, azimutes, projeção das vias contíguas e cursos d'água e nascentes a menos de 30 metros de distância, áreas sujeitas a inundações, bosques, árvores de grande porte e construções existentes;

c) Arruamento contíguo a todo o perímetro, a localização de vias de comunicação, das vias livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências num raio de 1000 m (um mil metros) com as respectivas distâncias da área a ser loteadas;

d) Croqui do desenho geométrico desejado para análise, onde deverá constar a estrutura viária básica e as dimensões mínimas dos lotes e quadras.

III - Especificação da finalidade do loteamento se destina;

IV - planta de situação da área a ser loteada, em duas vias na escala de 1:5000 (um por cinco mil), com indicação do norte magnético, da área total e dimensões do terreno e seus principais pontos de referência.

**Parágrafo único.** O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo, após cumpridas pelo interessado todas as exigências da Prefeitura Municipal, será de 30 (trinta) dias.

**Art. 34.** Havendo viabilidade de implantação, a Prefeitura Municipal de acordo com as diretrizes de planejamento do Município e demais Legislações Superiores, após consulta aos órgãos setoriais responsáveis pelos serviços e equipamentos urbanos, indicará na planta apresentada na Consulta Prévia:

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

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

III - Localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários das áreas livres de uso público e áreas verdes, podendo tal localização ser descontínua;

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

V - Relação de equipamentos urbanos que deverão ser projetadas e executadas pelo interessado.



§ 1º O prazo máximo para estudos e fornecimento das diretrizes será de 30 (trinta) dias, neles não sendo computado o tempo dispendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada;

§ 2º As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de um ano, após o qual deverá ser solicitada nova consulta prévia;

§ 3º A aceitação da consulta prévia não implica no aceite da proposta do loteamento.

## **CAPÍTULO VIII**

### **Do Projeto de Loteamento e Requerimento para aprovação**

**Art. 35.** Cumpridas as etapas do Capítulo anterior e havendo viabilidade da implantação do loteamento, o interessado elaborará o projeto geométrico do loteamento, de acordo com as diretrizes definidas pela Prefeitura Municipal, composta de:

§ 1º Planta de situação da área a ser loteada, na escala de 1:5.000 (um por cinco mil) a 1:10.000 (um por dez mil), em 02 (duas) vias, com as seguintes informações:

- I – Localização no perímetro urbano do terreno que está sendo loteado;
- II - Orientação magnética e verdadeira;

§ 2º O projeto geométrico do loteamento, na escala 1:1000 (um por mil) a 1:2500 (um por dois mil e quinhentos), em 02 (duas) vias, com as seguintes informações:

- I - Orientação magnética;
- II - Subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões, áreas e numeração;
- III - Dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais das vias e cotas do projeto;
- IV - Sistema de vias com respectivas larguras (caixa de rolamento, faixa de rolamento, canteiros e passeios);
- V - Curvas de nível, atuais e projetadas, se houver alteração, com equidistância de 1,00 m (um metro);
- VI – Coordenadas do terreno do loteamento;
- VII -A indicação das áreas que passarão ao domínio do Município (áreas públicas, áreas de preservação ambiental se houver) e da área total loteada e outras informações, em resumo, sendo:
  - a) Área total do parcelamento;
  - b) Área total dos lotes,
  - c) Área pública, a saber:
  - d) Área destinada para sistema viário;
  - e) Áreas verdes, praças e jardins;
  - f) Áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários.

**Art. 36.** Após a elaboração do projeto de loteamento, conforme artigo anterior, o proprietário deverá solicitar à Prefeitura Municipal, a aprovação do loteamento, mediante requerimento, acompanhado dos elementos abaixo:

I - Plantas e desenhos exigidos nos parágrafos 1º e 2º do artigo 37 desta Lei, acompanhadas dos respectivos memoriais descritivos em 03 (três) vias contendo obrigatoriamente:

- a) Denominação do loteamento;



- b) A descrição sucinta do loteamento com suas características;
- c) As condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
- d) Indicações das áreas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;
- e) A numeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências, e dos que serão implantados;
- f) Limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes, área total da área pública, discriminando as áreas do sistema viário, área das praças e demais espaços destinados a equipamentos comunitários, total das áreas de utilidade pública, com suas respectivas percentagens.

**§ 1º** Deverão, ainda, fazer parte do projeto de loteamento, as seguintes peças gráficas, referentes a obras de infra-estrutura exigida, que deverão ser previamente aprovadas pelos órgãos competentes:

- I - Projeto da rede de distribuição de abastecimento de água;
- II - Projeto das galerias de águas pluviais;
- III - Projeto da rede de energia elétrica;
- IV - Projeto da pavimentação/meio-fio;
- V - Projeto de outras infra-estruturas que a Prefeitura julgue necessário.
- VI - Os projetos de execução citados neste artigo deverão ser acompanhados

de:

- a) Orçamento;
- b) Cronograma físico-financeiro da execução da obra.

**§ 2º** Todas as peças do projeto definitivo deverão ser assinadas pelo requerente e responsável técnico devendo o último mencionar o número de seu registro no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA, desta região e o número de seu registro na Prefeitura.

**§ 3º** Deverá ainda apresentar modelo de Contrato de Compra e Venda, em 02 (duas) vias, a ser utilizado de acordo com a Lei Federal e demais cláusulas que especifiquem:

- I - O compromisso do loteador quanto a execução das obras de infra-estrutura, enumerando-as;
- II - O prazo da execução da infra-estrutura, constante nesta Lei;
- III - A condição de que os lotes só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas nos artigos 20 e 21 desta Lei;
- IV - A possibilidade de suspensão do pagamento das prestações pelo comprador, vencido o prazo e não executadas as obras, que passará a depositá-las em juízo, mensalmente, de acordo com a Lei Federal;
- V - O enquadramento do lote no Mapa de Zoneamento de Uso do Solo, definindo a zona de uso e os parâmetros urbanísticos incidentes.

**§ 4º** Documentos relativos á área em parcelamento a serem anexados ao projeto definitivo:

- I - Título de Propriedade;
- II - Licença de Instalação de Loteamento pelo IAP – Instituto Ambiental do Paraná

**§ 5º** A documentação necessária para instruir o requerimento, encontra-se discriminada no anexo I da presente lei.



§ 6º O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo, após cumpridas pelo interessado todas as exigências da Prefeitura Municipal, será de 30 (trinta) dias.

§ 7º A documentação necessária para instruir o requerimento, encontra-se discriminada no Anexo I da presente lei.

## **CAPÍTULO IX**

### **Da Aprovação e do Registro de Loteamento**

**Art. 37.** Recebido o projeto definitivo de loteamento, com todos os elementos e de acordo com as exigências desta Lei, a Prefeitura Municipal procederá:

I - Exame de exatidão da planta definitiva conforme consulta prévia e normas vigentes;

II - Exame de todos os elementos apresentados, conforme exigência do capítulo anterior.

**Parágrafo único.** A Prefeitura Municipal poderá exigir as modificações que se façam necessárias.

**Art. 38.** Aprovado o projeto de loteamento e deferido processo, a Prefeitura baixará Decreto de Aprovação de Loteamento e expedirá o Alvará de Loteamento.

**Parágrafo único.** No Decreto de Aprovação de Loteamento deverão constar as condições em que o loteamento é autorizado e as obras a serem realizadas, o prazo de execução, bem como a indicação das áreas que passarão a integrar o domínio do Município no ato do Registro.

**Art. 39.** No ato de recebimento do Alvará de Loteamento e da cópia do projeto aprovado pela Prefeitura, o interessado assinará um Termo de Compromisso no qual se obrigará a:

I - Executar as obras de infra-estrutura referidas nos artigos 19, 20, 21 e 22 desta Lei, conforme cronograma observando o prazo máximo disposto no parágrafo 2º deste artigo;

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

III - Facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços;

IV - Não efetuar venda de lotes antes da apresentação dos projetos definitivos da infra-estrutura e da assinatura da caução a que se refere o artigo 50 para garantia da execução das obras;

V - Não outorgar qualquer escritura de venda de lotes antes de concluídas as obras previstas nos incisos I e II deste artigo e de cumpridas as demais obrigações exigidas por Lei ou assumidas no Termo de Compromisso;

VI - Utilizar modelo de contrato de compra e venda, conforme exigência do parágrafo 3º do artigo 38 desta Lei.

§ 1º As obras que constam no presente artigo deverão ser previamente aprovadas pelos órgãos competentes.

§ 2º O prazo para a execução das obras e serviços a que se referem os incisos I e II deste artigo será combinado entre o loteador e a Prefeitura, quando da aprovação do Projeto de Loteamento, não podendo ser superior a 02 (dois) anos.



**Art. 40.** No Termo de Compromisso deverão constar especificamente as obras e serviços que o loteador é obrigado a executar e o prazo fixado para sua execução.

**Art. 41.** Para fins de garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana exigida para o loteamento antes da sua aprovação, ficará caucionado um percentual da área total do loteamento, cujo valor corresponda ao custo dos serviços e obras.

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

I - A Prefeitura poderá liberar proporcionalmente a garantia da execução, à medida que os serviços e obras forem concluídos;

II - Concluídos todos os serviços e obras de infra-estrutura exigidas para o loteamento, a Prefeitura liberará as garantias de sua execução.

**Art. 42.** Após a aprovação do projeto definitivo, o loteador deverá submeter o loteamento para averbação no Registro de Imóveis.

§ 1º No ato do registro do Projeto de Loteamento, o loteador transferirá ao Município, mediante Escritura Pública e sem qualquer ônus ou encargos para este, o domínio das vias de circulação e das demais áreas.

§ 2º O prazo máximo para que o loteamento seja submetido ao Registro de Imóveis é de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da aprovação do projeto definitivo.

**Art. 43.** Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos para o loteamento, o loteador ou seu representante legal requererá à Prefeitura, através do requerimento protocolado, que seja feita a vistoria através de seu órgão competente.

§ 1º Após a vistoria, a **Prefeitura** expedirá o **Laudo de Vistoria do Loteamento**.

§ 2º O loteamento poderá ser liberado em etapas, desde que na parcela em questão, esteja implantada e em perfeito funcionamento toda a infra-estrutura exigida por esta Lei e a aprovação do loteamento também tenha sido aprovada em duas ou mais fases.

**Art. 44.** Esgotados os prazos previstos, caso não tenham sido realizadas as obras e os serviços exigidos para o loteamento, a Prefeitura Municipal executá-los-á e promoverá a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio os lotes caucionados na forma do artigo 50 que se constituirão em bem público do Município.

**Art. 45.** Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá da aprovação da Prefeitura Municipal, devendo ser averbado no registro de Imóveis, em complemento ao projeto original.

§ 1º Em se tratando de simples alteração de perfis, o interessado apresentará novas plantas, de conformidade com o disposto na Lei, para que seja feita a anotação de modificação no Alvará de Loteamento pela Prefeitura Municipal.

§ 2º Quando houver mudança substancial do plano, o projeto será examinado no todo ou na parte alterada observando as disposições desta Lei e aquelas constantes no Alvará ou do Decreto de Aprovação expedindo-se então o novo Alvará e baixando-se novo Decreto.

§ 3º O cancelamento não poderá incidir sobre imóveis vendidos.



## CAPÍTULO X Da Consulta Prévia de Desmembramento

**Art. 46.** O interessado em qualquer projeto de desmembramento deverá solicitar à Prefeitura Municipal, em consulta prévia, a viabilidade do mesmo e as diretrizes para o Uso do Solo Urbano e Sistema Viário, apresentando para este fim os seguintes elementos:

I - Requerimento no protocolo da Prefeitura assinado pelo proprietário da área ou seu representante legal, acompanhado de cópia da matrícula do Registro de Imóveis atualizada (comprovação da propriedade);

II - 01 cópia A4 do desmembramento e/ou unificação pretendidos;

III - Cópia da matrícula do Registro de Imóveis atualizada (comprovação da propriedade);

IV - 01 cópia A4 da implantação de edificações, caso existirem sobre o terreno (com medidas, recuos, áreas, desmembramento pretendido e estatística).

**Parágrafo único.** A documentação necessária para instruir o requerimento, encontra-se discriminada no Anexo I da presente lei.

## CAPÍTULO XI Do Projeto de Desmembramento, Unificação ou Caracterização

**Art. 47.** O pedido de desmembramento e unificação será feito mediante requerimento em nome do proprietário legítimo à Prefeitura Municipal, acompanhado de título de propriedade e da planta do imóvel a ser desmembrado ou unificado na escala de 1:500 (um por quinhentos), contendo as seguintes indicações:

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

II - áreas e testadas mínimas, determinadas por esta Lei, válidas para a(s) zona(s) a qual esta afeta o imóvel;

III - divisão ou agrupamento de lotes pretendidos com respectivas áreas;

IV - dimensões lineares e angulares;

V - indicações de edificações existentes.

**§ 1º** Todas as peças gráficas e demais documentos exigidos terão a(s) assinatura(s) do(s) responsável(is) e deverão estar dentro das especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

**§ 2º** Além das indicações acima, deverão constar do processo:

a) 03 vias dos mapas e memoriais descritivos com CPF ou CGC do proprietário (para cada parcelamento, unificação ou caracterização realizados);

b) ART do profissional responsável (verificar Ato 37 do CREA-PR);

c) Cópia(s) da(s) matrícula(s) do Registro de Imóveis atualizada (comprovação da propriedade);

d) 01 cópia A4 da implantação de edificações caso existirem sobre o terreno (com verificação em consulta prévia; de acordo com as normas vigentes; e devidamente aprovado na Prefeitura);

e) Anexar todo procedimento da Consulta Prévia caso tenha sido realizado.

**§ 3º** A documentação necessária para instruir o requerimento, encontra-se discriminada no anexo I da presente lei.



**Art. 48.** Após examinada e aceita a documentação, será concedida Licença de Desmembramento, Unificação ou Caracterização, para averbação no Registro de Imóveis;

**Art. 49.** A aprovação do Projeto a que se refere o artigo anterior só poderá ser permitida quando:

I - Os lotes desmembrados e/ou unificados tiverem as dimensões mínimas para a respectiva zona, conforme Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;

II - A parte restante do lote ainda que edificado, compreender uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões mínimas, previstas em Lei.

**Art. 50.** No caso de desmembramento, se houver edificações, estas não deverão comprometer os índices urbanísticos previstos para a zona.

**Art. 51.** O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo depois de cumpridas todas as exigências pelo interessado, será de 07 (sete) dias úteis.

## **CAPÍTULO XII** **Das Disposições Penais**

**Art. 52.** Fica sujeito à cassação do Alvará, embargo administrativo da obra e à aplicação de multa, todo aquele que a partir da data da publicação desta Lei:

I - Der início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento, desmembramento ou arruamento do solo para fins urbanos sem autorização da Prefeitura Municipal ou em caso de desacordo com as disposições desta Lei, ou ainda das normas Federais e Estaduais pertinentes;

II - Der início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento, desmembramento ou arruamento do solo para fins urbanos sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo de licença;

III - Registrar loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda a cessão ou promessa de cessão de direito ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não aprovado.

IV – As concessionárias de energia elétrica e abastecimento de água ou suas empresas terceirizadas que realizarem ligação para terrenos loteados ou desmembrados não aprovados pelo Município.

**§ 1º** A multa a que se refere este artigo corresponderá de 500 (quinhentas) a 10.000 (dez mil) vezes o valor da UFIME – Unidade Fiscal do Município de Medianeira.

**§ 2º** O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais cominações legais, nem sana a infração ficando o infrator na obrigação de legalizar as obras de acordo com as disposições vigentes.

**§ 3º** A reincidência específica da infração acarretará, ao responsável pela obra, multa no valor do dobro da inicial, além da suspensão de sua licença para o exercício de suas atividades de construir no Município pelo prazo de 02 (dois) anos.

**Art. 53.** Tão logo chegue ao conhecimento da Prefeitura Municipal após a publicação desta Lei, a existência de arruamento, loteamento ou desmembramento de terreno, construído sem autorização municipal o responsável pela irregularidade será notificado pela Prefeitura Municipal para pagamento da multa prevista e terá o prazo de 90 (noventa) dias para regularizar a situação do imóvel, ficando proibida a continuação dos trabalhos.



**Parágrafo único.** Não cumpridas exigências constantes da Notificação de Embargo, será lavrado o Auto de Infração podendo ser solicitado, se necessário, o auxílio das autoridades judiciais e policiais do Estado.

**Art. 54.** São passíveis de punição a bem do serviço público, conforme legislação específica em vigor, os servidores da Prefeitura que, direta ou indiretamente, fraudando o espírito da presente Lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidas licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

### **CAPÍTULO XIII** **Das Disposições Finais**

**Art. 55.** Os loteamentos e desmembramentos de terrenos efetuados sem a aprovação da Prefeitura, em época anterior ao Plano Diretor de 1992, aprovado pela Lei 01/92 e cujos lotes, comprovadamente já tenham sido alienados ou compromissados a terceiros, no todo ou em parte, serão examinados pelo Conselho Municipal de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural de Medianeira – COMUR.

§ 1º A promoção da regularização jurídica do parcelamento irregular obedecerá a critérios específicos em cada caso, observadas as demais exigências previstas na legislação pertinente e adoção de medidas penais cabíveis.

§ 2º A aprovação e/ou desmembramento, será feito mediante Decreto do Prefeito Municipal, baseado no relato do Conselho Municipal de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural de Medianeira – COMUR a que se refere o caput deste artigo.

§ 3º A aprovação estará condicionada à cessão de áreas de uso público, ou correspondente em dinheiro, à época das primeiras alienações, sem prejuízos das demais ações cabíveis.

§ 4º No Decreto deverão constar as condições e justificativas que levam a Prefeitura a aprovar esses loteamentos e desmembramentos irregulares.

§ 5º Caso o grupo de trabalho constate que o loteamento ou desmembramento não possua condições de ser aprovado, encaminhará expediente ao Prefeito, solicitando que o departamento jurídico seja autorizado a pleitear a anulação do mesmo, parcial ou totalmente.

**Art. 56.** As pranchas de desenho a que se refere a presente Lei deverão obedecer à normatização da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

**Art. 57.** Os projetos do loteamento/ desmembramento deverão ser apresentados sobre planta de levantamento topográfico planialtimétrico e cadastral, com o transporte de coordenadas, a partir dos marcos existentes das redes primária ou secundária, no mesmo sistema de coordenadas horizontais – UTM e altitudes geométricas da base cartográfica do município, observando-se as especificações e critérios estabelecidos em resoluções pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

**Parágrafo único.** Para a correta localização das coordenadas em projetos de desmembramentos, unificações ou caracterização dos loteamentos existentes até a aprovação desta Lei, o Município deverá primeiramente elaborar mapa dos perímetros urbanos e suas áreas parceladas com sistema de coordenadas.

**Art. 58.** Ficam expressamente proibidos parcelamentos do solo urbano sob qualquer forma em desacordo com o disposto na presente Lei.

**Art. 59.** Integra a presente lei, o Anexo 01 – Documentação mínima para parcelamento do solo.



**Art. 60.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Paço Municipal 25 de Julho , Medianeira 26 de junho de 2007.

Elias Carrer  
**Prefeito**



Anexo 01

<b>Documentação mínima para parcelamento do solo</b>		
<b>1. Consulta prévia para desmembramento e unificação</b>	Requerimento no protocolo da Prefeitura	
	01 cópia A4 do desmembramento e/ou unificação pretendidos	
	Cópia da matrícula do Registro de Imóveis atualizada (comprovação da propriedade)	
	01 cópia A4 da implantação de edificações caso existirem sobre o terreno (com medidas, recuos, áreas, desmembramento pretendido, estatística)	
<b>2. Consulta prévia para loteamentos</b>	Requerimento no protocolo da Prefeitura	
	Levantamento planimétrico do terreno, com medidas reais, azimutes, projeção das vias contíguas e cursos d'água e nascentes a menos de 30 metros de distância	
	Croqui do desenho geométrico desejado para análise e especificação da finalidade do loteamento	
	Cópia da matrícula do Registro de Imóveis atualizada (comprovação da propriedade)	
<b>3. Aprovação de: Desmembramentos, Unificações e Caracterizações</b>	Requerimento no protocolo da Prefeitura em nome do proprietário legítimo	
	03 vias dos mapas e memoriais descritivos com CPF ou CGC do proprietário (para cada parcelamento, unificação ou caracterização realizados)	
	ART do profissional responsável (verificar Ato 37 do CREA-PR)	
	Cópia(s) da(s) matrícula(s) do Registro de Imóveis atualizada (comprovação da propriedade)	
	01 cópia A4 da implantação de edificações caso existirem sobre o terreno (com verificação em consulta prévia; de acordo com as normas vigentes; e devidamente aprovado na Prefeitura)	
Anexar todo procedimento da Consulta Prévia caso tenha sido realizado		
<b>3. Aprovação de: Loteamentos</b>	Requerimento no protocolo da Prefeitura em nome do proprietário legítimo	
	Projeto geométrico (quadras, lotes, arruamento, áreas públicas, áreas de preservação ambiental se houver, curvas de nível e coordenadas) com memorial descritivo	
	Projeto de pavimentação, meio-fio	
	Projeto de galerias pluviais	
	Projeto de esgoto sanitário (se for exigido pelo IAP – Instituto Ambiental do Paraná)	
	Projeto de rede de abastecimento de água	
	Projeto de rede elétrica	
	Orçamento e Cronograma físico financeiro da execução da obra	
	Licença de Instalação de Loteamento pelo IAP – Instituto Ambiental do Paraná	
	Cópia da matrícula do Registro de Imóveis atualizada (comprovação da propriedade)	
	ART de cada profissional responsável envolvido nas diversas modalidades de projetos e execução do loteamento.	

**Observações:**

1. Para aprovação de loteamento deverá ser observada a modalidade profissional compatível na elaboração dos projetos:
  - a) Projeto geométrico e memoriais descritivos do loteamento com Arquiteto e Urbanista;
  - b) Projetos pavimentação, meio-fio, galerias pluviais, esgoto sanitário com Engenheiro Civil;
  - c) Projetos de rede elétrica com Engenheiro Elétrico.