



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

## Estado do Paraná

A Câmara Municipal de Ibiporã, Estado do Paraná, aprovou e eu, Prefeito Municipal sanciono a seguinte:

### LEI ORDINÁRIA Nº 3340/2024

Dispõe sobre o Parcelamento e o Remembramento do Solo para Fins Urbanos. Revogam-se as Leis nº 2.173, de 11 de junho de 2008, Lei nº 2.187, de 04 de julho de 2008, lei nº 2.208, de 10 de setembro de 2008, lei nº 2.330, de 29 de junho de 2009, lei nº 2.553, de 21 de junho de 2012, lei nº 2.633, de 05 de setembro de 2013, lei nº 2.706, de 04 de agosto de 2014, Lei nº 1.633/2000, de 09 de Novembro de 2000 e dá outras providências.

#### CAPÍTULO I DAS CONDIÇÕES GERAIS E DEFINIÇÕES

Art. 1º Esta Lei tem por finalidade disciplinar o parcelamento e o remembramento do solo para fins urbanos, sendo elaborada na observância das normas federais e estaduais relativas à matéria e visando assegurar o pleno desenvolvimento das funções socioambientais da cidade.

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

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

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

- I - ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas;
- II - ÁREA DE LAZER – é a área de terras a ser doada ao Município destinada às praças, parques, jardins e outros espaços destinados à recreação da população;
- III - ÁREA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL – é a área de terra a ser doada ao Município a fim de proteger o meio ambiente natural, compreendendo, entre outras, a critério do Poder Executivo Municipal, os fundos de vales e as reservas florestais;
- IV - ÁREA LÍQUIDA – área resultante da diferença entre a área total do loteamento ou desmembramento e a soma das áreas de preservação permanente – APP, reserva legal pública ou privada e áreas de servidão;
- V - ÁREA NON AEDIFICANDI - é área de terra onde é vedada a edificação de qualquer natureza;
- VI - ÁREA OU ZONA DE EXPANSÃO URBANA - é a área de terra delimitada na Lei do perímetro urbano, contígua à zona urbana e ainda não parcelada para fins urbanos;



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

## Estado do Paraná

VII - **ÁREA OU ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA** – é a área delimitada na Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano e destinada para fins de regularização fundiária, conforme definido em legislação federal;

VIII - **ÁREA OU ZONA URBANA** - é a área de terra contida dentro do perímetro urbano, definido em Lei específica complementar ao Plano Diretor Municipal;

IX - **ÁREAS OCUPADAS** – área de projeção, em plano horizontal, das áreas construídas de todas as edificações existentes em um lote, excetuadas todas aquelas abaixo do nível mais alto terreno e/ou apresentando tetos de cobertura situados até 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) acima deste nível;

X - **ÁREAS PÚBLICAS** – são as áreas de terras a serem doadas ao Município para fins de uso público em atividades culturais, cívicas, esportivas, de saúde, educação, administração, recreação, praças e jardins;

XI - **ARRUAMENTO** – qualquer via ou logradouro destinado à utilização pública para circulação de pedestres ou veículos;

XII - **DESDOBRO OU DESMEMBRAMENTO** - é o parcelamento do solo urbano efetuado pela subdivisão de um lote em mais lotes destinados à edificação, com o aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias ou logradouros públicos nem no prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes;

XIII - **EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS** - são os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, esportes e lazer;

XIV - **EQUIPAMENTOS URBANOS** - são os equipamentos públicos de abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto sanitário, fornecimento domiciliar e público de energia elétrica, coleta e destinação de águas pluviais, arborização e pavimentação de vias urbanas;

XV - **GLEBA** - área de terra que ainda não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;

XVI - **LOTE** - área de terra resultante de parcelamento do solo para fins urbanos;

XVII - **LOTEAMENTO** - é o parcelamento do solo urbano efetuado pela subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

XVIII - **LOTEAMENTO FECHADO** - é o parcelamento do solo efetuado pela subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, com fechamento de seu perímetro e controle de acesso de não moradores, e autorizado por meio de concessão de direito real de uso emitida pelo Município;

XIX - **PERÍMETRO URBANO** - é a linha divisória entre a área ou zona urbana e a área de expansão urbana e/ou a área rural, definido nos termos da Lei do Perímetro Urbano do Município de Ibiporã;

XX - **PROJETO DE LOTEAMENTO** - é o conjunto de documentos e projetos que indicam a forma pela qual será realizado o parcelamento do solo por loteamento;

XXI - **QUADRA** - é a área de terras, subdividida ou não em lotes, circundado por vias públicas, resultante do parcelamento do solo para fins urbanos;

XXII - **REFERÊNCIA DE NÍVEL** – é a cota de altitude tomada como oficial pelo Município; e

XXIII - **REMEMBRAMENTO** - é a unificação de lotes urbanos com aproveitamento do sistema viário existente.

Art. 5º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos quando o imóvel a ser parcelado localizar-se internamente ao perímetro urbano, assim definido em lei específica.

CNPJ 76.224.961/0001-03

Rua Padre Vitoriano Valente, 540, CEP 86200-000, Ibiporã-PR

(43) 3178-8454



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

## Estado do Paraná

Art. 6º O Município somente aprovará loteamento de glebas distantes da mancha urbana cuja implantação exija a execução de obras e serviços de infraestrutura urbana, inclusive de vias de acesso, se tais obras e serviços forem executados pelo loteador, às suas próprias custas, conectando à infraestrutura existente.

Parágrafo único. Para fins desta lei, entende-se como “glebas distantes da mancha urbana” aquelas áreas localizadas a uma distância igual ou superior a 1km (um quilômetro) dos parcelamentos existentes.

Art. 7º O uso, o aproveitamento, as áreas e as dimensões mínimas e máximas dos lotes, assim como os demais parâmetros urbanísticos, serão regulados pela Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano, cujas normas deverão ser observadas em todo parcelamento e remembramento do solo.

Art. 8º Não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos:

- I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundação;
- II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública;
- III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;
- IV - em terrenos onde as condições geológicas não são aconselháveis à edificação;
- V - em Áreas de Preservação Ambiental, assim definidas na Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano;
- VI - em áreas de riscos, assim definidas em lei municipal;
- VII - próximos de nascentes, águas correntes e dormentes, sejam qual for a sua situação topográfica;
- VIII - em terrenos situados em fundos de vales, essenciais para o escoamento natural das águas;
- IX - em faixa de 15 (quinze) metros para cada lado dos limites das faixas de domínio ou segurança de redes de alta tensão de acordo com as normas estabelecidas pela concessionária de energia elétrica;
- X - em faixa inferior à 15m das margens das ferrovias, rodovias e dutos, salvo maiores exigências dos órgãos municipais, estaduais e federais competentes; e
- XI - em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias adequadas à vida humana.

Parágrafo único. A declividade de que se trata o inciso III deste artigo poderá ser alterada caso autorizada pelo Município, se limitando à inclinação máxima de 25% (vinte e cinco por cento) para os lotes e 15% (quinze por cento) para o sistema viário.

## CAPÍTULO II

### DO PARCELAMENTO DO SOLO POR LOTEAMENTO

#### Seção I

#### Das Disposições Gerais

Art. 9º O loteamento deverá atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:

- I - as áreas a serem doadas ao Município, a título de Áreas Públicas, serão formadas, no mínimo, por:



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

## Estado do Paraná

- a) área para equipamentos comunitários ou urbanos;
- b) área de preservação ambiental, quando houver;
- c) área de lazer;
- d) área de arruamento; e
- e) área non aedificandi, quando houver.

II - as áreas destinadas à implantação de equipamentos públicos de lazer ou equipamentos urbanos, deverão prever 10% (dez por cento) da área loteável das quadras para transferência ao município, exceto nos loteamentos em zonas industriais;

III - deverá ser executada via paisagística marginal a faixa de preservação de nascentes, fundos de vales, córregos, ao longo das faixas de segurança das linhas de transmissão de energia e das faixas de domínio das rodovias, viadutos e ferrovias, com largura mínima conforme o estabelecido na Lei do Sistema Viário, exceto nos zoneamentos industriais onde incidem a Via Coletora D;

IV - as quadras terão comprimento máximo de 180m (cento e oitenta metros) exceto para loteamentos em Zona Industrial, que deverão respeitar as diretrizes viárias e demais exigências da Secretaria de Planejamento;

V - inclinações máximas admitidas para projeto e execução do parcelamento do solo urbano:

- a) 25% para lotes;
- b) 15% para áreas institucionais;
- c) 12% para vias arteriais e coletoras;
- d) 15% para demais vias, sendo admitida até 20% em trechos de vias de até 100m de comprimento, e que não constituírem rotas acessíveis.

§1º A área a ser parcelada a que se refere o inciso II é aquela após deduzida a área de reserva legal e a de preservação permanente exigida.

§2º As áreas destinadas aos equipamentos comunitários ou urbanos deverão contemplar os seguintes requisitos:

I - não poderão estar situadas nas faixas non aedificandi;

II - serão determinadas pelo Município, levando-se em conta o interesse coletivo, e estar localizados, preferencialmente, na região central do loteamento;

III - as áreas institucionais deverão possuir acesso à via pública em toda extensão da testada de acesso; e

IV - a área institucional deverá ter inclinação inferior a 20% (vinte por cento).

§3º A área que trata o inciso II mencionado no *caput* deste artigo, poderá ser substituída pela contrapartida do seu valor equivalente em obras e infraestrutura, definidas pela equipe técnica da secretaria responsável pelo planejamento, neste caso quando houver decreto regulamentando o cálculo de equivalência.

§4º As áreas a serem loteadas deverão respeitar distância mínima, que será definida levando-se em consideração critérios técnicos (direção dos ventos, topografia do terreno, barreiras físicas e vegetais, tipo de equipamento de tratamento de efluentes, entre outros) das Estações de Tratamento de Esgoto - ETE, a fim de preservar a qualidade de vida e salubridade dos moradores.

§5º Quando a destinação do uso do solo a ser loteado for residencial e confrontar as zonas industriais (ZI1 e ZI2), ou vice-versa, será destinado, por aquele que por último realizar o parcelamento, uma faixa de 30 (trinta) metros, contados da divisa com a área confrontante até o alinhamento predial, em que será possível a implantação de arruamento, passeio ou calçada

CNPJ 76.224.961/0001-03

Rua Padre Vitoriano Valente, 540, CEP 86200-000, Ibiporã-PR

(43) 3178-8454



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

## Estado do Paraná

e/ou área non *aedificandi* de domínio público, a qual poderá, se do interesse público e da Administração Pública, ser contabilizada pelo Município como Área Pública, para fins do inciso III *caput* deste artigo, desde que para implantação de Área de Lazer, atendendo o estabelecido em portaria do IAT para cortina verde.

§6º Fica isento da obrigação de efetuar transferências para o Município de áreas institucionais, aquele que desejar parcelar o solo de uma quadra ou lote, desde que esse esteja dentro de um arruamento ou loteamento regularmente aprovado pelo Poder Executivo Municipal e que já tenham sido destinadas áreas verdes e institucionais.

Art. 10. Nos novos loteamentos, o arruamento deverá observar as determinações da Lei Municipal do Sistema Viário, devendo articular-se com as vias adjacentes, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com o relevo do local.

Art. 11. Na zona urbana, salvo outra disposição do Plano Diretor Municipal ou em decorrência de estudos específicos sobre o lençol freático, as áreas de preservação ambiental ao longo dos cursos d'água e fundos de vales serão de, no mínimo, 30 m (trinta metros) para cada lado das margens e, ao longo das nascentes de água, no mínimo, 50 m (cinquenta metros), salvo disposição em contrário do IAT, ou órgão que o substituir.

§1º Os cursos d'água não poderão ser modificados ou canalizados sem o consentimento do órgão competente do Poder Executivo Municipal e Estadual.

§2º Em áreas com maior fragilidade ambiental, será exigida uma faixa adicional de 20m (vinte metros), além da Área de Preservação Permanente - APP, que será destinada às áreas verdes ou de lazer público.

Art. 12. Os loteamentos, independente do uso, deverão ser dotados, às custas do loteador, no mínimo de:

- I - sarjetas e guias;
- II - rede de galerias de águas pluviais, de acordo com o dimensionamento estabelecido pela concessionária responsável;
- III - obras complementares necessárias à contenção da erosão;
- IV - pavimentação asfáltica das vias;
- V - projeto de sinalização viária horizontal e vertical e placas com nome de ruas;
- VI - rede de abastecimento de água e rede de esgotamento sanitário, com dimensionamento e condições estabelecidos pela concessionária responsável;
- VII - fornecimento de energia elétrica e iluminação pública do tipo LED, atendendo normas estabelecidas pelas concessionárias responsáveis;
- VIII - arborização das vias conforme definido no Plano de Arborização;
- IX - marcação das quadras e lotes; e
- X - muretas de contenção, na testada dos lotes, com altura mínima de 40cm (quarenta centímetros).

§1º O projeto de drenagem e de galerias de águas pluviais para os loteamentos deverá seguir as normativas da Secretaria de Obras e demais normas técnicas vigentes correlatas a matéria.

§2º As muretas de contenção tratadas no inciso X do *caput* deste artigo poderão ser substituídas por plantio de cobertura vegetal, caso necessário, conforme parâmetros estabelecidos pela normativa de serviços de infraestrutura da Secretaria responsável pelas Obras e Viação de

CNPJ 76.224.961/0001-03

Rua Padre Vitoriano Valente, 540, CEP 86200-000, Ibiporã-PR

(43) 3178-8454





# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

## Estado do Paraná

Ibiporã.

### Seção II

#### Das Diretrizes Gerais para o Loteamento

Art. 13. Para efetuar a proposta de parcelamento do solo mediante loteamento, o proprietário do imóvel, ou representante legal, deverá solicitar ao órgão competente do Poder Executivo Municipal, sob o título de DIRETRIZES GERAIS, as definições da condição para o parcelamento do solo, apresentando para este fim, requerimento próprio acompanhado dos seguintes elementos:

- I - cópia atualizada em 60 (sessenta) dias da matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;
- II - certidão negativa da Fazenda Federal relativos ao imóvel;
- III - certidão municipal negativa de débitos relativos ao imóvel;
- IV - certidão de ônus reais relativos ao imóvel;
- V - certidão negativa de ações reais em 10 (dez) anos relativos ao imóvel e negativa de ações pessoais e reipersecutórias;
- VI - teste de sondagem e percolação do solo com o mapa de localização dos pontos do teste no projeto geométrico e respectivo documento de responsabilidade técnica emitido por profissional habilitado junto ao conselho de classe competente;
- VII - esquema preliminar do Loteamento contendo:
  - a) planta na escala 1:1000, sendo 2 vias impressas e 1 digital, com as coordenadas georreferenciadas, constando assinatura do proprietário ou representante legal e do responsável técnico;
  - b) divisas, localização dos cursos d'água, áreas sujeitas a inundações, bosques, árvores frondosas, pedreiras, linhas de transmissão de energia, dutos e construções existentes, servidões de passagem, equipamentos urbanos, equipamentos comunitários, arruamentos;
  - c) curvas de nível a cada 1m (um metro);
  - d) norte magnético e verdadeiro;
  - e) referência de nível;
  - f) implantação do loteamento no mapa da base cartográfica do Município de Ibiporã;
  - g) levantamento planialtimétrico cadastral;
- VIII - documento de responsabilidade técnica referente ao projeto de parcelamento do solo emitido por profissional habilitado junto ao conselho de classe competente; e
- IX - documento de responsabilidade técnica referente ao levantamento planialtimétrico cadastral emitido por profissional habilitado junto ao conselho de classe competente.

Parágrafo único. Sempre que necessário, o órgão competente do Poder Executivo Municipal poderá exigir a extensão do levantamento topográfico ao longo de uma ou mais divisas da gleba a ser loteada até o talvegue, ou espigão mais próximo.

Art. 14. O órgão competente do Poder Executivo Municipal, em conformidade com as Instituições Legais Federal, Estadual e Municipal existentes, expedirá as DIRETRIZES GERAIS de loteamento, as quais fixarão:

- I - se o imóvel é passível de ser parcelado ou arruado, em todo ou em partes;
- II - as características gerais do loteamento em relação ao uso e ocupação do solo, de acordo

CNPJ 76.224.961/0001-03

Rua Padre Vitoriano Valente, 540, CEP 86200-000, Ibiporã-PR  
(43) 3178-8454



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

## Estado do Paraná

- com o estabelecido na lei que dispõe sobre o zoneamento do Município de Ibiporã;
- III - as vias de circulação existente ou previstas que compõem o sistema viário da cidade e do município que devem ser respeitadas pelo loteamento pretendido;
  - IV - as áreas públicas a serem doadas ao Município;
  - V - os coletores principais de águas pluviais quando eles existirem ou estiverem previstos;
  - VI - as áreas non aedificandi, as Áreas de Proteção Permanente e as linhas de alta tensão, se houver;
  - VII - o traçado e as respectivas dimensões do sistema viário principal do loteamento; e
  - VIII - as obras de infraestruturas que deverão ser executadas pelo interessado e os respectivos prazos para execução.

§1º O prazo máximo para o fornecimento das DIRETRIZES GERAIS pelo Município é de 30 (trinta) dias, contados a partir da data do protocolo de entrega dos documentos exigidos neste artigo.

§2º Nas DIRETRIZES GERAIS deverão constar os lotes que serão comerciais.

Art. 15. As DIRETRIZES GERAIS expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 02 (dois) anos, a contar do dia de sua expedição pelo Poder Executivo Municipal, após o qual estarão automaticamente prescritas e o processo iniciado arquivado.

Parágrafo único. Vencido o prazo de vigência das DIRETRIZES GERAIS, estabelecido no *caput* deste artigo, o interessado deverá apresentar nova proposta para o parcelamento do solo, atendendo a legislação vigente.

### Seção III

#### Da Aprovação Prévia do Projeto Urbanístico

Art. 16. Para obter a aprovação prévia do projeto urbanístico/geométrico, conforme estabelecido pelas Diretrizes de Loteamento, os seguintes documentos são requeridos:

- I - Cópia atualizada da Matrícula;
- II - Certidão Negativa da Fazenda Federal atualizada;
- III - Certidão Negativa de Débitos Municipais;
- IV - Certidão Negativa de ações reais em 10 anos e negativa de ações pessoais e reipersecutórias;
- V - Projeto Urbanístico/Geométrico, com os respectivos documentos de responsabilidade técnica do profissional habilitado junto ao conselho de classe competente;
- VI - Teste de Sondagem e Percolação do Solo com Laudo Técnico, com os respectivos documentos de responsabilidade técnica;
- VII - Levantamento Planialtimétrico Cadastral, com os respectivos documentos de responsabilidade técnica;
- VIII - Carta de Anuência da SAMAE; e
- IX - Carta de Anuência da COPEL.

§1º A aprovação prévia do projeto urbanístico será concedida por meio de um termo de compromisso, no qual são listados os projetos complementares, licenciamento ambiental e demais documentos necessários para a aprovação do loteamento.



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

## Estado do Paraná

§2º A aprovação prévia do projeto urbanístico garante, ao requerente, o direito da não alteração na configuração do projeto urbanístico para elaboração dos projetos complementares e demais documentos, mesmo que ocorra alterações nas leis municipais após a data de expedição do termo de compromisso.

### Seção IV Dos Loteamentos Industriais

Art. 17. Quando a área a ser parcelada estiver localizada em Zonas Industriais, conforme estabelecido na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, e o parcelamento for destinado à implantação de empreendimentos industriais, tanto de iniciativa pública quanto privada, as dimensões das vias deverão atender no mínimo 18,00m (dezoito metros) ou perfil da Via Coletora D, conforme a Lei do Sistema Viário.

### Seção V Da Análise e Aprovação

Art. 18. Expedidas as DIRETRIZES GERAIS, o proprietário do imóvel, caso deseje dar prosseguimento ao loteamento, deverá apresentar requerimento solicitando aprovação do projeto de loteamento para a gleba, anexando para esse fim:

I - PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO, contendo:

- a) divisas do imóvel perfeitamente definidas e traçadas;
- b) arruamento vizinho ao perímetro da gleba, com localização dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local;
- c) vias de circulação existentes e projetadas, com as respectivas cotas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais;
- d) perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, nas seguintes escalas:
  - Longitudinal - escala horizontal 1:1000 (um por mil).
  - escala vertical 1:100 (um por cem).
  - Transversal - escala 1:100 (um por cem).
- e) localização dos cursos d'água, lagoas e represas, canalizações especiais existentes e projetadas, áreas sujeitas a inundações, bosques e árvores frondosas, pedreiras, linhas de transmissão de energia elétrica, dutos e construções existentes;
- f) curvas de nível, atuais e projetadas, com equidistância de 1 (um) metro;
- g) orientação magnética e verdadeira do Norte; mês e ano do levantamento topográfico;
- h) referência de nível;
- i) indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- j) subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas numerações, áreas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais;
- k) indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato do registro do loteamento com as respectivas áreas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais;
- l) apresentação de teste de percolação do solo em locais indicados pela Prefeitura;
- m) Licenciamento Ambiental conforme estabelecido pelo IAT ou órgão que o substituir;

II - QUADRO ESTATÍSTICO DE ÁREAS, contendo:

CNPJ 76.224.961/0001-03

Rua Padre Vitoriano Valente, 540, CEP 86200-000, Ibiporã-PR  
(43) 3178-8454





# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

## Estado do Paraná

- a) área total do imóvel a ser loteado;
  - b) área total do arruamento;
  - c) área total dos lotes e quadras;
  - d) área total das áreas públicas.
  - e) Áreas de Reserva Legal, Área de Preservação Permanente, remanescentes, se houver;
- III - PROJETOS COMPLEMENTARES, contendo:

- a) projeto de pavimentação das vias, atendendo as especificações técnicas mínimas exigidas pelas normas brasileiras vigentes, de acordo com a hierarquia estabelecida na Lei do Sistema Viário, de modo a garantir tempo de vida útil do pavimento de, no mínimo, 05 (cinco) anos, a contar da data de emissão do Decreto de Aprovação;
- b) projeto de rede de escoamento das águas pluviais, com indicação do local de lançamento e projeto das obras de sustentação e prevenção dos efeitos deletérios, inclusive com a previsão de plantio de vegetação para controle de processos erosivos nas proximidades dos emissários;
- c) projeto de abastecimento de água potável com reservatório próprio para cada loteamento de acordo com as normas técnicas brasileiras em vigor;
- d) projeto de abastecimento de energia elétrica e iluminação pública das vias;
- e) projeto de arborização de vias e logradouros públicos;
- f) projeto de coleta e tratamento de esgotos domiciliares;
- g) carta de Consulta Prévia de Viabilidade Técnica de Atendimento do loteamento, fornecida pelas concessionárias de energia elétrica e de abastecimento de água potável e coleta de esgotos sanitários;
- h) projeto de sinalização viária horizontal e vertical e placas com nome de ruas.

IV - MEMORIAL DESCRITIVO DO LOTEAMENTO, contendo:

- a) descrição do loteamento contendo suas características;
- b) condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas futuras edificações;
- c) descrição dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos já existentes que serão implantados no loteamento e adjacências;
- d) memorial descritivo de cada lote, das vias urbanas projetadas e áreas públicas propostas, indicando a área total, as confrontações e os limites descritos em relação ao Norte verdadeiro.

V - MODELO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA, especificando, entre outras, as seguintes condições:

- a) os compromissos do loteador quanto à execução do PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO, bem como os prazos previstos para sua execução;
- b) indicação da condição de que os lotes só poderão receber edificações após o Poder Executivo Municipal declarar aceite as obras conforme estabelecido nos incisos I e III deste artigo;
- c) possibilidade de suspensão, pelo adquirente, do pagamento das prestações uma vez não executadas as obras previstas no PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO;
- d) uso do solo previsto para o lote, segundo previsto na Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano; e
- e) as planilhas de custos da infraestrutura com referências em índices oficiais e respectivo documento de responsabilidade técnica.

Parágrafo único. Todos os projetos, memoriais de cálculo e especificações técnicas para realização dos PROJETOS COMPLEMENTARES e do PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO, devem obedecer às normas da ABNT e normativas dos órgãos competentes de

CNPJ 76.224.961/0001-03

Rua Padre Vitoriano Valente, 540, CEP 86200-000, Ibiporã-PR

(43) 3178-8454



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

## Estado do Paraná

aprovação, ser entregues de forma georreferenciada em coordenadas UTM, e estar assinadas pelo proprietário, ou representante legal, e pelo responsável técnico, devendo esse último indicar o número de sua Carteira do respectivo conselho de classe competente.

Art. 19. Recebidos todos os elementos do PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO, ouvidas as autoridades competentes, o órgão competente do Poder Executivo Municipal, no prazo de até 60 (sessenta) dias, procederá ao exame das peças apresentadas, manifestando sua avaliação técnica.

§1º Havendo incorreções nos projetos técnicos apresentados, o responsável técnico e o proprietário do loteamento serão notificados a promover as mudanças necessárias.

§2º O prazo máximo para apresentação das correções é de 90 (noventa) dias, contados a partir da data da notificação, após o que, não atendido, o processo iniciado será arquivado.

Art. 20. Cumpridas as exigências contidas nos artigos anteriores, será assinado, entre o proprietário e o Poder Executivo Municipal, TERMO DE COMPROMISSO onde o proprietário se obriga a, no mínimo:

I - transferir, mediante escritura pública de doação, sem qualquer ônus para o Município, a propriedade das Áreas Públicas e a propriedade do conjunto de obras de infraestruturas exigidas no processo de aprovação do loteamento e descritas no respectivo termo de compromisso;

II - facilitar a fiscalização permanente durante a execução das obras e serviços;

III - informar por escrito o início da execução de cada etapa de infraestrutura, com no mínimo 5 dias de antecedência, a Secretaria de Obras, SAMAE e SAAMA;

IV - executar as obras estabelecidas nos PROJETOS COMPLEMENTARES, no prazo máximo de 2 (dois) anos, em acordo com o Cronograma Físico-Financeiro;

V - apresentar ao Município escritura pública de caução, como garantia de execução dos PROJETOS COMPLEMENTARES, de área de terreno cujo valor, a juízo do Poder Executivo Municipal, corresponda, à época da análise do processo, a pelo menos uma vez e meia o custo dos serviços e obras e a serem executadas;

VI - não transacionar, por qualquer instrumento, lotes caucionados; e

VII - utilizar modelo de contrato de compra e venda, conforme exigência dessa Lei.

§1º A avaliação dos imóveis caucionados será realizada por comissão de peritos especialmente designados pelo Prefeito Municipal, sob a análise do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§2º A área objeto da caução deverá situar-se dentro do território do Município.

§3º O prazo estabelecido no inciso IV do *caput* deste artigo poderá ser prorrogado por mais 1 (um) ano, sendo necessária apresentação de justificativa técnica e nova proposta de cronograma físico-financeiro.

§4º A critério do Poder Executivo Municipal, e sendo de interesse público, o loteador poderá utilizar das formas de garantia previstas no artigo 96 da Lei Federal nº 14.133/2021.

Art. 21. Mediante assinatura do TERMO DE COMPROMISSO será aprovado o plano de loteamento, publicado o decreto de aprovação de loteamento, constando a nomeação do responsável técnico do poder executivo municipal para a fiscalização dos serviços e obras.

§1º No decreto de aprovação, de que se trata o *caput* deste artigo, deverá constar as condições em que o loteamento é autorizado, as obras e serviços a serem realizados e o prazo de execução, a indicação das áreas que passarão a integrar o domínio do Município no ato de

CNPJ 76.224.961/0001-03

Rua Padre Vitoriano Valente, 540, CEP 86200-000, Ibiporã-PR

(43) 3178-8454



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

## Estado do Paraná

registro do loteamento e o responsável técnico do Poder Executivo Municipal designado para a fiscalização dos serviços e obras.

§2º O responsável técnico pela fiscalização emitirá, mensalmente, um Relatório de Acompanhamento das Obras e Serviços indicando, no mínimo, sua evolução gradual, a observância dos projetos técnicos, as modificações introduzidas nos Projetos Complementares e a observância das normas de segurança.

Art. 22. Concluídas todas as obras e serviços e estando em perfeito estado de execução e funcionamento, o proprietário ou seu representante legal solicitará ao Poder Executivo Municipal a vistoria final do loteamento e a liberação da caução.

Parágrafo único. O loteamento poderá ser liberado em partes para receber edificações desde que, na parte a ser liberada, estejam implantadas, em perfeito funcionamento, as obras de pavimentação, rede de galerias pluviais, calçadas, meio fio, assim como a apresentação de carta de recebimento da infraestrutura referente ao abastecimento de água e esgoto e energia elétrica e iluminação pública pelas concessionárias.

Art. 23. A vistoria final do loteamento de que se trata o *caput* do Art. 22. da presente Lei será realizada pelo Município, por meio do responsável técnico pela fiscalização das obras e serviços e resultará em um laudo de vistoria.

§1º No caso do Laudo de vistoria for favorável, atestando o pleno funcionamento das redes e serviços, fornecidos pelos órgãos concessionários de serviços e órgãos públicos responsáveis pela política de meio ambiente, o Poder Executivo Municipal publicará o decreto de recebimento do loteamento e liberará as áreas caucionadas.

§2º Caso tenha havido necessidade de modificações na execução dos projetos complementares, o laudo de vistoria deverá ser acompanhado de desenhos e cálculos retificadores, fornecidos pelo loteador, indicando as alterações realizadas.

§3º A liberação das áreas caucionadas poderá ser proporcional ao conjunto de obras e serviços realizados e em pleno funcionamento, atendendo o disposto no Art. 22.

§4º Em havendo débitos referentes aos lotes caucionados quando da liberação da caução o Poder Executivo Municipal poderá, a seu critério, após avaliação, receber em doação de pagamento lotes liberados da caução para quitação de débitos existentes.

Art. 24. Findo o prazo estipulado no cronograma físico-financeiro para a realização das obras e serviços, caso as mesmas não tenham sido executadas, o Poder Executivo Municipal poderá executar os serviços, promovendo a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio as áreas caucionadas correspondentes, podendo, inclusive, vender os lotes caucionados para a obtenção de recursos.

Art. 25. Após a aprovação do projeto definitivo, o loteador deverá submeter o loteamento ao Registro de Imóveis, de acordo com as exigências da lei federal nº6.766, de 19 de dezembro de 1979, e suas posteriores alterações.

§1º No ato do registro do loteamento, o loteador transferirá ao Município, mediante escritura pública e sem qualquer ônus ou encargos para este, o domínio das áreas públicas, conforme esta Lei, apresentando a escritura atualizada da divisão de patrimônio do município advindo do

CNPJ 76.224.961/0001-03

Rua Padre Vitoriano Valente, 540, CEP 86200-000, Ibiporã-PR

(43) 3178-8454



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

## Estado do Paraná

loteamento.

§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. 26. Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como da aprovação do Poder Executivo Municipal.

§1º As alterações aprovadas deverão ser averbadas no Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original.

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

### **Seção VI**

#### **Do Loteamento Fechado**

Art. 27. Aplicam-se ao loteamento fechado os requisitos e procedimentos prescritos no capítulo I, II, V e VI desta lei, os índices urbanísticos definidos na Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano e o disposto no Código de Obras e na Lei do Sistema Viário do Município.

Art. 28. O Poder Executivo Municipal poderá limitar a área contínua total do loteamento fechado com a finalidade de preservar o sistema viário.

Art. 29. As áreas destinadas ao arruamento, à implantação de equipamentos comunitários ou urbanos e a espaços de área de lazer público, deverão contemplar os seguintes requisitos:

- 10% (dez por cento) da área das quadras, destinada aos equipamentos comunitários; e
- 20% (vinte por cento) da área líquida loteável destinada as vias de circulação.

§1º A totalidade da área destinada à preservação ambiental e 100% (cem por cento) da área institucional deverá localizar-se externamente à área fechada do loteamento e com frente para via pública.

§2º A área destinada ao uso institucional poderá ser substituída pela contrapartida do seu valor equivalente em obras e infraestrutura, definidas pela equipe técnica da secretaria responsável pelo planejamento, neste caso quando houver decreto regulamentando o cálculo de equivalência.

Art. 30. A implantação do loteamento fechado não poderá interromper o prolongamento das vias públicas, em especial aquelas classificadas na Lei do Sistema Viário como estruturais, coletoras, marginais, arteriais, linhas de alta tensão e fundos de vales.

Art. 31. A área passível de fechamento, com acesso controlado ao público, deve atender às disposições legais vigentes e às seguintes condições:

- deverá obedecer às diretrizes do sistema viário, não ultrapassando distância máxima de 350m (trezentos e cinquenta metros), entre suas ruas de contorno;
- existir ao longo de todo o perímetro fechado, externamente à cerca, uma via pública, conforme estabelecido na Lei do Sistema Viário;
- os acessos ao empreendimento deverão ser através de faixas de aceleração e

CNPJ 76.224.961/0001-03

Rua Padre Vitoriano Valente, 540, CEP 86200-000, Ibiporã-PR  
(43) 3178-8454



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

## Estado do Paraná

desaceleração, conforme definido pela Secretaria de Planejamento na análise do Estudo de Impacto e Vizinhança; e

IV - as vias internas ao loteamento fechado deverão ter calçadas de ambos os lados da via interna com dimensão mínima de 2,50 metros (dois metros e cinquenta centímetros).

Art. 32. Nos casos de lotes confinados ou lindeiros a acidentes geográficos que obstruam naturalmente o desenvolvimento da malha urbana, serão permitidos condomínios urbanísticos ultrapassando a distância estabelecida de 350m (trezentos e cinquenta metros), limitados às diretrizes do sistema viário, conforme parecer técnico da Secretaria de Planejamento.

Art. 33. O loteamento fechado deverá possuir, no máximo, 2 (dois) controles de acessos de não-moradores através de guarita de segurança.

Art. 34. As Áreas Públicas poderão ser objeto de concessão de direito real de uso, mediante outorga a uma entidade jurídica organizada na forma de associação de moradores.

§1º Sob pena de nulidade, no prazo de 90 (noventa) dias, a concessão de direito real de uso deverá constar do Registro do Loteamento no Cartório de Registro de Imóveis.

§2º A Área de Preservação Ambiental e 50% (cinquenta por cento) da área de Equipamento Comunitário situadas fora da área fechada do loteamento não poderão, a qualquer pretexto, ser objeto de concessão de direito real de uso.

Art. 35. O instrumento de concessão de direito real de uso deverá constar todos os encargos do condomínio de proprietários-moradores relativos aos bens públicos em causa, devendo estes ser, no mínimo, a manutenção e conservação de:

- I - arborização de vias;
- II - vias de circulação, calçamento e sinalização de trânsito;
- III - coleta e remoção de lixo domiciliar e limpeza de vias, os quais deverão ser depositados em local próprio junto à portaria do loteamento;
- IV - prevenção de sinistros;
- V - iluminação de vias pública;
- VI - drenagem de águas pluviais; e
- VII - redes de abastecimento de água e esgoto.

Art. 36. 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 - quando a associação de proprietários-moradores se omitirem dos serviços de conservação e manutenção;
- IV - quando do descumprimento de quaisquer outras condições estatuídas no instrumento de concessão e nessa Lei; e
- V - em caso de interesse público, com a apresentação de devida justificativa técnica.

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

CNPJ 76.224.961/0001-03

Rua Padre Vitoriano Valente, 540, CEP 86200-000, Ibiporã-PR  
(43) 3178-8454





# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

## Estado do Paraná

§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. 37. Fica concedido prazo de 1 (um) ano, prorrogável por mais 1 (um) ano, para que o Executivo Municipal transfira para a pessoa jurídica, representante dos proprietários das unidades autônomas dos loteamentos fechados, a responsabilidade sobre:

- a) a iluminação pública desses loteamentos fechados;
- b) a manutenção da malha viária;
- c) o sistema de coleta de esgoto, até o ponto de ligação com a rede pública;
- d) os sistemas autônomos de captação e tratamento de água potável, em caso de inexistência de redes públicas nas e) proximidades do empreendimento, respeitada a legislação em vigor;
- e) a manutenção, limpeza das vias e das áreas públicas internas de fundo de vale, se for o caso;
- f) a coleta de resíduos sólidos e guarda em compartimento fechado, de acordo com as normas do órgão ambiental municipal, nos locais indicados pelo Poder Público, para entrega ao serviço de limpeza pública;
- g) a manutenção e a limpeza dos sistemas específicos exigidos pelos órgãos ambientais; e
- h) a manutenção de arborização, das áreas verdes e das vias de proteção das áreas sujeitas à erosão, bem como de manejo da cobertura vegetal, para execução das obras e serviços, procurando preservar o maior número de espécies existentes, obedecidas às normas do Município de Ibiporã.

Art. 38. Do instrumento de concessão de uso (Escritura Pública de Concessão de Direito Real de Uso de Área), que será emitido por ocasião da aceitação do empreendimento, deverá constar todos os encargos da concessionária relativos à destinação, ao uso, à ocupação, à conservação e à manutenção dos bens públicos objetos da concessão, bem como as penalidades, em caso de seu descumprimento.

Art. 39. Fica a pessoa jurídica, representante dos proprietários das unidades autônomas, obrigada a permitir o acesso do Poder Público e das concessionárias de serviços públicos, desde que devidamente identificados.

Art. 40. Todo loteamento fechado deverá ser circundado por cerca ou muro de alvenaria, independente das divisas dos lotes internos quando fizer interface com via pública, com altura máxima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros).

Parágrafo Único. As dimensões das calçadas circundantes aos fechamentos dos loteamentos fechados deverão respeitar as exigências da Lei de Sistema Viário conforme a hierarquia das vias.

Art. 41. As obras, serviços e reparos das Áreas Públicas situadas dentro do perímetro do loteamento fechado somente poderão ocorrer mediante prévia aprovação e fiscalização de um profissional habilitado indicado pelo Poder Executivo Municipal.

Art. 42. A extinção ou dissolução da pessoa jurídica representante dos proprietários das unidades autônomas, a alteração de destinação ou uso de qualquer bem concedido e o

CNPJ 76.224.961/0001-03

Rua Padre Vitoriano Valente, 540, CEP 86200-000, Ibiporã-PR  
(43) 3178-8454



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

## Estado do Paraná

descumprimento das condições fixadas nesta Lei, implicarão na automática extinção da concessão, revertendo a área concedida à disponibilidade do Município e incorporando-se ao seu patrimônio todas as benfeitorias nela construídas, livre de qualquer pagamento ou indenização, seja a que título for.

### Seção VII

#### Do Loteamento em Zona de Urbanização Específica

Art. 43. Para efeitos desta Lei, entende-se por Zona de Urbanização Específica a área delimitada na Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano, designada para fins de regularização fundiária, com definição de diretrizes específicas para a infraestrutura a ser exigida, de acordo com as disposições estabelecidas na legislação federal.

§1º Os parâmetros necessários para a execução de projetos de regularização fundiária serão analisados atendendo as especificidades técnicas do local a ser regularizado, e serão definidos mediante o Projeto de Lei Municipal emitido pelo Poder Executivo Municipal.

§2º No caso de regularização dos perímetros urbanos localizados às margens do Rio Tibagi, deverão ser consultadas as cotas máximas de inundação.

### CAPÍTULO III

#### DO PARCELAMENTO DO SOLO POR DESMEMBRAMENTO OU DESDOBRO

Art. 44. O DESMEMBRAMENTO ou DESDOBRO só poderá ser aprovado quando:

- I - os lotes desmembrados ou desdobrados tiverem as dimensões mínimas para a respectiva zona, conforme Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano; e
- II - a parte remanescente da gleba ou lote, ainda que edificado, compreender uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões e áreas mínimas previstas na Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Art. 45. Em casos de terrenos edificados anterior a data de publicação dessa lei, o desdobro somente poderá ser aprovado quando observar, cumulativamente, os seguintes requisitos:

- I - as partes resultantes da subdivisão da edificação constituírem construções independentes umas das outras, observados os requisitos do Código de Obras;
- II - cada um dos lotes resultantes do desdobro estiver reconhecido no cadastro imobiliário; e
- III - o processo de subdivisão não poderá resultar em áreas remanescentes com dimensões menores do que o lote mínimo exigido pelo zoneamento, assim como áreas verdes.

Art. 46. Para obter o parcelamento do solo, o proprietário do imóvel deverá requerer a aprovação do projeto de desmembramento ou desdobro respectivo, anexando em seu requerimento os seguintes documentos:

- I - título de propriedade do imóvel, sem cláusula restritiva quanto à sua possível alienação, comprovada através de Certidão do Registro de Imóveis;
- II - certidão negativa da Fazenda Municipal ou Federal referente ao imóvel;
- III - 3 (três) vias impressas e uma em meio digital (no formato a ser indicado pelo órgão competente do Executivo Municipal) do projeto, na escala indicada pelo órgão competente do Executivo Municipal, assinadas pelo proprietário e pelo profissional responsável, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

CNPJ 76.224.961/0001-03

Rua Padre Vitoriano Valente, 540, CEP 86200-000, Ibiporã-PR  
(43) 3178-8454



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

## Estado do Paraná

- a) as divisas dos imóveis perfeitamente definidas e traçadas, com rumos e as respectivas coordenadas geográficas;
  - b) localização de cursos d'água, lagoas e represas, áreas sujeitas a inundações, bosques, construções existentes;
  - c) orientação do norte verdadeiro e magnético, dia, mês e ano do levantamento topográfico realizado;
  - d) arruamento vizinho a todo imóvel, com suas respectivas distâncias;
  - e) planta de situação anterior e posterior ao parcelamento do solo que pretende efetuar, contendo as identificações dos lotes, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência, ângulo central, rumos e outras indicações necessárias para análise do projeto;
  - f) quadro estatístico de áreas; e
  - g) outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente do Poder Executivo municipal.
- IV - documentação que comprove a responsabilidade técnica do profissional habilitado junto ao conselho de classe competente;
- V - memoriais descritivos de cada lote ou via pública; e
- VI - planta de levantamento topográfico planialtimétrico e cadastral, com o transporte e coordenadas, a partir dos marcos existentes das redes primária ou secundária, em SIRGAS 2000 no sistema de coordenadas Universal Transversa de Mercator (UTM) e altitudes geométricas da base cartográfica do Município.

Parágrafo único. Não será permitido o desmembramento do solo para fins urbanos em terrenos com declividade superior a 20% (vinte por cento).

Art. 47. Aplicam-se ao desmembramento, no que couberem, as mesmas disposições e exigências desta Lei para o loteamento, em especial quanto à transferência de áreas para o Município, necessárias à continuidade ou alargamento de vias e/ou para a implantação de equipamentos urbanos ou comunitários.

§1º O Poder Executivo Municipal definirá para a realização do desmembramento ou desdobro, quando necessário e de interesse público, a quantidade de áreas a serem transferidas ao Município pelo proprietário, com os seguintes critérios:

I - para as glebas, quadras ou lotes a serem parcelados com área inferior, ou igual a 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) deverão:

a) averbar em matrícula como área não edificante toda e qualquer área destinada ao arruamento, tratando-se de alargamento e continuidade de diretrizes viárias, obedecendo à Lei do Sistema Viário; e

b) a área de transferência destinada ao uso institucional, será limitada a no máximo 10% (dez por cento) da área total, conforme critério da secretaria responsável pelo planejamento.

II - para as glebas, quadras ou lotes com área superior a 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) deverão:

a) transferir ao município toda e qualquer área destinada ao arruamento, tratando-se de alargamento e continuidade de diretrizes viárias, obedecendo à Lei do Sistema Viário; e

b) transferir áreas destinadas a uso institucional, na quantidade mínima de 10% (dez por cento) da área total, conforme critério da secretaria responsável pelo planejamento.

§2º A localização das áreas institucionais ou de infraestrutura dos equipamentos urbanos e

CNPJ 76.224.961/0001-03

Rua Padre Vitoriano Valente, 540, CEP 86200-000, Ibiporã-PR

(43) 3178-8454



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

## Estado do Paraná

comunitários será definida pela equipe técnica da secretaria responsável pelo planejamento.

§3º A área destinada ao uso institucional poderá ser substituída pela contrapartida do seu valor equivalente em obras e infraestrutura, definidas pela equipe técnica da secretaria responsável pelo planejamento, neste caso quando houver decreto regulamentando o cálculo de equivalência.

§4º O Município poderá fazer a concessão de uso das áreas doadas aos lotes originários desde que as mesmas sejam regulamentadas como área não edificante e retornem à propriedade do Município quando requisitado, sem prejuízos ao mesmo.

§5º Quando houver áreas doadas ou averbadas como não edificantes, será empregado o recuo obrigatório a partir de seus limites, de acordo com a zona em que estiver inserido o lote em questão.

§6º Ficam dispensados do cumprimento das exigências contidas no *caput* deste artigo, os seguintes casos de desdobramento:

I - quando a menor das porções de terreno resultantes do parcelamento a ser efetuado, tiver área igual ou maior que 50.000 (cinquenta mil) metros quadrados e não houver exigência de medida compensatória por meio de EIV; e

II - quando a quadra ou lote a ser parcelado for pertencente a arruamento ou loteamento regularmente aprovado pelo Poder Executivo Municipal, e já tenha sido destinadas áreas verdes e institucionais.

Parágrafo único. Nos casos de desdobro em terrenos em fundo de vale, será obrigatória a transferência ao Município da área para implementação de via paisagística.

Art. 48. Não será permitido o desmembramento de lotes onde metragem da testada seja inferior a 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros), exceto em zoneamento específico determinado na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano de Ibiporã.

Parágrafo único. Para os lotes com dimensão da testada inferiores a metragem mencionada no *caput* deste artigo, ou para lotes com formato irregular, estes estarão sujeitos a análise da Equipe Técnica Municipal e demais Secretarias responsáveis pelo Planejamento.

### CAPÍTULO IV DO REMEMBRAMENTO

Art. 49. Nos casos de remembramento, o proprietário do imóvel deverá requerer a aprovação do respectivo projeto de remembramento, devendo para tal fim anexar, em seu requerimento, os seguintes documentos:

I - título de propriedade do imóvel, sem cláusula restritiva quanto a sua possível alienação, comprovada através de Certidões do Registro de Imóveis;

II - certidão negativa da Fazenda Municipal referente ao Imóvel;

III - 3 (três) vias impressas e uma em meio digital no formato a ser indicado pelo órgão competente do Executivo Municipal do projeto de remembramento, sem rasuras, na escala indicada pelo órgão competente do Executivo Municipal, constando a assinatura do proprietário e do profissional responsável pelo projeto, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

a) as divisas do imóvel, perfeitamente definidas e traçadas; com rumos e as respectivas coordenadas geográficas;



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

## Estado do Paraná

- b) localização de cursos d'água, lagoas e represas, áreas sujeitas a inundações, bosques, construções existentes;
  - c) orientação do norte verdadeiro e magnético, dia, mês e ano do levantamento topográfico realizado;
  - d) arruamento vizinho a todo imóvel, com suas respectivas distâncias;
  - e) planta de situação anterior e posterior do remembramento que pretende efetuar, contendo as identificações dos lotes, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência, ângulo central, rumos e outra indicações necessárias para análise do projeto;
  - f) quadro estatístico de áreas; e
  - g) outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente do Poder Executivo municipal.
- IV - documentação que comprove a responsabilidade técnica do profissional habilitado junto ao conselho de classe competente; e
- V - memoriais descritivos de cada lote.

### CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES PENAIS

Art. 50. Os infratores a qualquer dispositivo desta Lei ficam sujeitos, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal, previstas no Código Civil e na Lei Federal nº 6.766/79, às seguintes penalidades:

I - multa de 1.000 UPF/PR (Unidade Padrão Fiscal do Paraná) em caso do loteador:

- a) dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do Poder Executivo Municipal ou em desacordo com as disposições desta Lei;
- b) dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento do solo para fins urbanos, antes de firmado o respectivo Termo de Compromisso;
- c) fazer ou veicular, em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.
- d) multa de 200 UPF/PR (Unidade Padrão Fiscal do Paraná), em caso de:
- e) venda, promessa de venda, reserva de lote ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lote em loteamento ou desmembramento não registrado no Registro de Imóveis competente;
- f) inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado, ou com omissão fraudulenta de dato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave.

II - embargo das obras e serviços realizados em desacordo com o projeto de loteamento ou desmembramento aprovado pelo Poder Executivo Municipal.

§1º Da aplicação das penalidades previstas nos incisos do caput deste artigo caberá recurso à autoridade superior à que tenha imposto a sanção, assegurada ampla defesa.

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

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





# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

## Estado do Paraná

Art. 51. É definido que quem, de qualquer modo, concorra para a prática das infrações previstas no Art. 50 incide nas penalidades a estas cominadas, considerados em especial os atos praticados na qualidade de loteador, diretor ou gerente de sociedade loteadora.

Art. 52. São passíveis de punição, a bem do serviço público, conforme legislação específica em vigor, os servidores que, direta ou indiretamente, fraudando o espírito da presente lei, concedam ou contribuam para sejam concedidas licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

### CAPÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 53. O Poder Executivo Municipal poderá baixar, por decreto, normas ou especificações técnicas adicionais referentes à apresentação de peças gráficas e às obras ou serviços de infraestruturas exigidas por esta Lei.

Art. 54. Os conjuntos habitacionais promovidos pela iniciativa privada ou pública estão sujeitos à aplicação integral desta Lei.

Art. 55. Não será concedido alvará para edificação, reforma, ampliação ou demolição, em lotes resultantes de parcelamento do solo, desmembramento ou remembramento não regularmente aprovados pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, em conformidade com esta Lei.

Art. 56. A aprovação de projeto de loteamento, desmembramento, desdobro ou remembramento não implica em nenhuma responsabilidade, por parte do Poder Executivo Municipal, quanto a eventuais divergências referentes às dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação à área loteada, desmembrada, desdobrada ou remembrada.

Art. 57. O prazo máximo para a aprovação ou rejeição do PROJETO DE REMEMBRAMENTO, DESMEMBRAMENTO ou DESDOBRO será de 30 (trinta) dias após o proprietário ter cumprido todas as exigências do órgão competente do Poder Executivo Municipal.

Art. 58. Quanto a isenção do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU aos Loteadores de Imóveis do Município:

§1º Fica isento do pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, os Loteadores de imóveis do Município de Ibiporã, no exercício financeiro da aprovação do Projeto de Loteamento e também no exercício subsequente.

§2º A isenção estabelecida no parágrafo anterior será somente para o Loteador.

§3º O Loteador fica obrigado a informar a Prefeitura Municipal, imediatamente, sobre a venda de qualquer lote no período estabelecido no artigo 1º desta Lei, sob pena de cancelamento da isenção e cobrança imediata do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU devido a partir da data da aprovação do Loteamento.

Art. 59. Será regulamentado mediante decreto do Poder Executivo Municipal, critérios para regularização de parcelamento do solo comprovadas por meio documental, com data anterior a publicação da Lei.



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

## Estado do Paraná

Art. 60. Os casos omissos e as dúvidas de interpretações decorrentes da aplicação desta lei serão apreciados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento e órgão competente do Poder Executivo Municipal ao qual fica atribuída também a competência para estudar e definir elementos técnicos necessários a toda atividade normativa decorrente da presente Lei.

Art. 61. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições:

- I - Lei nº 2.173, de 11 de junho de 2008;
- II - Lei nº 2.208, de 10 de setembro de 2008;
- III - Lei nº 2.330, de 29 de dezembro de 2009;
- IV - Lei nº 2.553, de 21 de junho de 2012;
- V - Lei nº 2.633, de 05 de setembro de 2013;
- VI - Lei nº 2.706, de 04 de agosto de 2014; e
- VII - Lei nº 1.633/2000, de 09 de Novembro de 2000.

Ibiporã, 26 de setembro de 2024.

**JOSÉ MARIA FERREIRA**  
Prefeito do Município

*Ref. PL nº. 048/2023*  
*Autoria do Poder Executivo*