



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO NEGRO**

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ N.º 76.002.641/0001-47

## **LEI N.º 1768/2007**

**SÚMULA: “DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E RURAL DO MUNICÍPIO DE RIO NEGRO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”**

A Câmara Municipal de Rio Negro aprovou, Estado do Paraná, aprovou e eu, **Alceu Ricardo Swarowski**, sanciono a seguinte Lei:

### **TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

~~**Art. 1.º.** A presente Lei se destina a disciplinar o Parcelamento do Solo para fins urbanos e a Regularização Fundiária Sustentável no Município de Rio Negro sendo elaborada nos termos da Lei Federal nº 6.776/79 e alterações; em conformidade com Lei 10.257/01(Estatuto da Cidade); Código de Proteção e Defesa do Consumidor (Lei 8078/90); Lei 6015/73 demais disposições sobre a matéria, complementadas por normas específicas de competência do Município.~~

**Art. 1.º.** A presente lei se destina a disciplinar o Parcelamento do Solo para fins urbanos e a Regularização Fundiária Sustentável no Município de Rio Negro sendo elaborada nos termos da Lei Federal nº 6.766/79 e alterações; em conformidade com Lei 10.257/02(Estatuto da Cidade); Código de Proteção e Defesa do Consumidor (Lei 8078/90); Lei 6015/73 demais disposições sobre a matéria, complementadas por normas específicas de competência do Município. *(Redação dada pela Lei nº 2190, de 27 de dezembro de 2011)*

**Art. 2.º.** A aplicação desta lei dar-se-á sem prejuízo de outras normas específicas de âmbito federal, estadual ou municipal que com ela sejam compatíveis, respeitadas as competências constitucionais.

**Art. 3.º.** O parcelamento do solo para fins urbanos e a regularização fundiária em áreas urbanas observarão as diretrizes gerais da política urbana e os seguintes princípios:

- I - Função social da cidade e da propriedade;
- II - Garantia do direito à moradia e ao desenvolvimento sustentável dos assentamentos humanos;
- III - Urbanismo como função pública e respeito à ordem urbanística;
- IV - Prevalência do interesse público sobre o interesse privado;
- V - Ocupação prioritária dos vazios urbanos, respeitados os espaços territoriais especialmente protegidos;
- VI - Recuperação pelo poder público das mais-valias urbanas decorrentes de suas ações;
- VII - Acesso universal aos bens de uso comum do povo;



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO NEGRO**

**ESTADO DO PARANÁ**

CNPJ N.º 76.002.641/0001-47

VIII - Garantia do meio ambiente ecologicamente equilibrado como bem de uso comum do povo;

IX - Defesa do consumidor.

**Art. 4º.** O Parcelamento do solo pra fins urbanos compreende as seguintes modalidades:

- I - Loteamento;
- II - Desmembramento;
- III - Remembramento e
- IV - Condomínio Urbanístico.

**Parágrafo único.** O disposto na presente Lei obriga não só as modalidades de parcelamento realizados pela venda ou melhor aproveitamento de imóveis, como também aqueles efetivados em inventários, por decisão amigável ou judicial, para extinção de comunhão de bens ou qualquer outro título.

**Art. 5º.** Qualquer modalidade de parcelamento do solo ficará sujeita à aprovação prévia da Prefeitura, nos termos das disposições desta Lei, da lei de Uso e Ocupação do Solo e sujeito às normas da legislação federal, estadual e demais normas municipais pertinentes.

**Art. 6º.** Compõe a Autoridade Licenciadora no Município de Rio Negro, a Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos e Secretaria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente, com vistas à licença Urbanística e Ambiental integrada.

**§ 1º.** Compete à Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos a aprovação do Parcelamento Urbano e Licenças Urbanísticas, a serem expedidas de forma integrada com as licenças ambientais.

**§ 2º.** Compete à Secretaria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente a análise e aprovação de todo Parcelamento Rural em conjunto com o INCRA, bem como expedição de Licenças Ambientais, a serem expedidas de forma integrada com as licenças urbanísticas.

**Art. 7º.** Buscando promover o predomínio do interesse coletivo sobre o particular, a presente lei visa, dentre outros, os seguintes objetivos:

- I - Orientar o projeto e a execução de qualquer empreendimento que implique em parcelamento do solo para fins urbanos;
- II - Possibilitar à população a facilidade de acesso aos equipamentos urbanos e comunitários para assegurar-lhe condições dignas de habitação, trabalho, lazer e circulação no espaço urbano;
- III - Facilitar ao poder público municipal o planejamento de obras e serviços públicos;
- IV - Prevenir a instalação ou expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas;
- V - Ordenar o crescimento da cidade;
- VI - Garantir a continuidade da malha urbana, evitando ociosidade de infraestrutura;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO NEGRO

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ N.º 76.002.641/0001-47

- VII - Assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade, nos processos de parcelamento do solo para fins urbanos.
- VIII - Orientar projetos e execução de qualquer empreendimento que implique em parcelamento de solo rural, nos termos da legislação federal pertinente.

**Art. 8º.** Não serão objetos de indenização em caso de desapropriações, as benfeitorias ou construções realizadas em parcelamentos irregulares, nem se considerarão como terrenos parcelados, ou parceláveis, para fins de indenização, as glebas parceladas sem a devida autorização.

**Art. 9º.** Para os fins desta lei, consideram-se as seguintes definições:

- I - **Aprovação:** legitima uma nova situação física/geométrica/locacional do lote;
- II - **Área de Domínio Público:** é a área ocupada pelas vias de circulação, ruas, avenidas, praças, jardins, parques e bosques. Estas áreas, em nenhum caso poderão ter seu acesso restrito;
- III - **Área rural:** a parcela do território cujo emprego envolve atividade de exploração extrativa agrícola, pecuária ou agroindustrial.
- IV - **Área Total do Parcelamento:** é a área que o loteamento, desmembramento ou remembramento abrange;
- V - **Área Total dos Lotes:** é a resultante da diferença entre a área do parcelamento e a área de domínio público;
- VI - **Área urbana:** parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano pelo plano diretor e lei municipal específica, destinada à moradia, ao comércio, à indústria, nela incidindo o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana.
- VII - **Áreas destinadas a uso comum dos condôminos:** aquelas referentes ao sistema viário interno e as demais áreas integrantes de condomínios urbanísticos não caracterizadas como unidades autônomas;
- VIII - **Áreas destinadas a uso público:** aquelas referentes ao sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários, a espaços livres de uso público, às áreas verdes e a outros logradouros públicos;
- IX - **Arruamento:** é o ato de abrir via ou logradouro destinado à circulação ou utilização pública.
- X - **Autoridade licenciadora:** o Poder Executivo Municipal responsável pela concessão da licença urbanística e ambiental integrada do parcelamento do solo para fins urbanos ou do plano de regularização fundiária, ou quem eventualmente o substitua no exercício desta competência nos casos expressamente estabelecidos nesta Lei;
- XI - **Caixa da via:** distância entre os limites dos alinhamentos prediais de cada um dos lados da rua;
- XII - **Comissão de representantes:** colegiado formado pelos compradores de lotes ou unidades autônomas para fiscalizar a implantação do parcelamento do solo para fins urbanos;



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO NEGRO**

**ESTADO DO PARANÁ**

CNPJ N.º 76.002.641/0001-47

- XIII - Condomínio urbanístico:** a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, que não implique na abertura de logradouros públicos, nem na modificação ou ampliação dos já existentes, podendo haver abertura de vias internas de domínio privado;
- XIV - Desmembramento:** a divisão de imóvel em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, sem que haja necessidade de abertura de novas vias ou logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou alteração das vias existentes;
- XV - Empreendedor:**
- a) O proprietário do imóvel a ser parcelado, que responde pela implantação do parcelamento ou aquele que for admitido como tal pela presente Lei.;
  - b) O compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou o superficiário, ou o foreiro, desde que o proprietário expresse sua anuência em relação ao empreendimento e sub-rogue-se nas obrigações do compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou do superficiário, ou foreiro em caso de extinção do contrato;
  - c) O ente da Administração Pública direta ou indireta, quando habilitado a promover a desapropriação com a finalidade de implantação de parcelamento habitacional ou de realização de regularização fundiária de interesse social, desde que tenha ocorrido a regular imissão na posse;
  - d) A pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel a ser parcelado ou pelo Poder Público para executar o parcelamento ou a regularização fundiária, em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária, devendo o contrato ser averbado na matrícula do imóvel no competente de Registro de Imóveis;
  - e) As cooperativas habitacionais, as associações de moradores e as associações de proprietários ou compradores, que assumam a responsabilidade pela implantação do parcelamento.
- XVI - Equipamentos comunitários:** os equipamentos de educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer e convívio social;
- XVII - Faixa Não Edificável:** área do terreno onde não será permitida qualquer construção;
- XVIII - Fração ideal:** índice de participação abstrata e indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio, expresso sob forma decimal, ordinária ou percentual;
- XIX - Habitação:** moradia digna inserida no contexto urbano, provida de infraestrutura básica, de serviços urbanos e de equipamentos urbanos básicos;
- XX - Infra-estrutura básica:** consideram-se os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não;



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO NEGRO**

**ESTADO DO PARANÁ**

CNPJ N.º 76.002.641/0001-47

- XXI - **Licença final integrada:** ato administrativo vinculado pelo qual autoridade licenciadora declara que o empreendimento foi fisicamente implantado e executado de forma regular, com atendimento integral das exigências urbanísticas e ambientais estabelecidas pela legislação em vigor e fixadas na licença urbanística e ambiental integrada;
- XXII - **Licença urbanística e ambiental integrada:** ato administrativo vinculado pelo qual a autoridade licenciadora estabelece as compensações, as condições e as restrições de natureza urbanística e ambiental que devem ser obedecidas pelo empreendedor para implantar, alterar, ampliar ou manter parcelamento do solo para fins urbanos e para proceder à regularização fundiária;
- XXIII - **Lote:** o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe.
- XXIV - **Loteamento:** a divisão de imóvel em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias públicas, ou logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias públicas ou logradouros públicos existentes;
- XXV - **Núcleo de urbanização específica ou Área Urbanizável:** Zona especial onde a área passa a ser urbana, mas com critérios específicos de urbanização que atendam às necessidades específicas daquela região, e não sujeita aos critérios gerais de urbanização de todo o município.
- XXVI - **Parcelamento:** subdivisão de glebas, áreas ou terrenos indivisos em lotes. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições das legislações federais, estaduais e municipais pertinentes;
- XXVII - **Parcelamento de pequeno porte:** subdivisão de glebas, áreas ou terrenos indivisos em lotes que resultem em até 10 (dez) unidades;
- XXVIII - **Pista de rolamento:** faixa destinada exclusivamente ao tráfego de veículos;
- XXIX - **Registro:** legitima a propriedade do lote. Assim, o registro se dá após a aprovação, e um não substitui o outro. Deverá ser obedecido o prazo legal de 180 (cento e oitenta) dias após a aprovação para que se proceda ao registro do lote. Caso isto não aconteça a aprovação será considerada sem efeito;
- XXX - **Regularização fundiária:** o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, que visem a adequar assentamentos informais preexistentes às conformações legais, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;
- XXXI - **Remembramento:** é a fusão de lotes com aproveitamento do sistema viário existente;
- XXXII - **Unidade autônoma:** a unidade imobiliária destinada à edificação, resultante de condomínio urbanístico destinada ao uso privativo;
- XXXIII - **Via de Circulação:** é a via destinada a circulação de veículos e pedestres;
- XXXIV - **Vias públicas:** as vias são tornadas públicas oficialmente com a aprovação do lote com testada para elas. São consideradas vias públicas aquelas que



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO NEGRO**

**ESTADO DO PARANÁ**

CNPJ N.º 76.002.641/0001-47

figuram em plantas de parcelamento do solo aprovadas e que constituam testadas de lotes ou aquelas pavimentadas pelo poder Público Municipal;

## **TÍTULO II DO PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS**

### **CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 10.** O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento, remembramento ou condomínio urbanístico.

§ 1º. Será admissível a utilização, de forma simultânea ou consecutiva, de mais de uma espécie de parcelamento ou de suas modalidades, no mesmo imóvel ou em parte dele, desde que sejam atendidos os requisitos desta Lei.

§ 2º. Os parcelamentos para fins urbanos só poderão ser aprovados e executados se localizados na zona urbana; área de expansão urbana, ou núcleos de urbanização específica (áreas urbanizáveis), definidas no Plano Diretor e aprovadas pela Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município e Lei do Perímetro Urbano de Rio Negro.

**Art. 11.** A tramitação dos processos de parcelamento compreende as seguintes etapas:

- I - Consulta Prévia ou requerimento das diretrizes de parcelamento para a prefeitura;
- II - Elaboração e apresentação de projeto à Prefeitura Municipal;
- III - Expedição de licença, vistoria e expedição de alvará de conclusão de obra, obedecidas às normas desta lei, da Legislação Federal Lei N° 6.766 de 19 de dezembro de 1979 e suas alterações e leis estaduais pertinentes.

**Art. 12.** O parcelamento do solo para fins urbanos deverá respeitar as diretrizes do Plano Diretor quanto ao arruamento e à destinação das áreas, de forma a permitir o desenvolvimento urbano integrado.

**Parágrafo único.** Para a aprovação de novos parcelamentos deverão ser priorizados os vazios urbanos, e considerados os imóveis sujeitos à compulsoriedade do Uso do Solo.

**Art. 13.** Não será permitido o parcelamento do solo nas seguintes zonas: ZEP 1 – Zona Especial de Proteção 1, ZEC – Zona Especial de Conservação e ZEUC – Zona Especial de Unidade de Conservação e em parcelas de determinadas zonas atingidas pelas áreas de risco de enchentes localizadas abaixo da cota 779.





# **PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO NEGRO**

**ESTADO DO PARANÁ**

CNPJ N.º 76.002.641/0001-47

**Art. 14.** As exigências referentes a áreas livres de uso público e a áreas de equipamentos urbanos ou comunitários aplicam-se aos desmembramentos e desdobros quando estes tiverem por finalidade abrigar empreendimentos imobiliários, para fins residenciais ou mistos, resultem em mais de 10 (dez) unidades.

**Art. 15.** A responsabilidade pelas diferenças constatadas entre as dimensões existentes nos lotes e a planta aprovada, ou pelos custos de compatibilização das ruas com o sistema viário existente ou planejado será exclusivamente do empreendedor.

**Art. 16.** Para regularizar a situação de loteamentos clandestinos a Prefeitura notificará seus responsáveis para promoverem os atos necessários às aprovações no prazo de 180 (cento e oitenta) dias findo o que, sem que os notificados requeiram a aprovação, os adquirentes de terrenos ou lotes poderão fazê-lo e, sendo concedida a aprovação, as taxas devidas serão distribuídas entre os proprietários da área beneficiada e arrecadadas juntamente com o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) do ano subsequente.

**Parágrafo único.** Havendo parte do loteamento ou ruas em condições de serem aprovadas, poderá ser efetuada a aprovação parcial.

**Art. 17.** A Prefeitura notificará ao empreendedor sobre a necessidade do registro do loteamento e, conseqüentemente, da necessidade de regularização do mesmo para torná-lo capaz de ser registrado, sendo esta notificação feita pessoalmente ao notificado, que deverá assinar comprovante do recebimento.

**Art. 18.** O empreendedor que parcelar sem autorização do Município ou em desacordo com o projeto aprovado será obrigado a reparar os danos ambientais provenientes de escavações e quaisquer outras obras ou serviços executados no imóvel.

**Parágrafo único.** Empreendedor terá prazo de até 180 dias para regularizar o loteamento e iniciar as obras de reparação, nos termos do caput deste artigo, após análise de cada caso concreto.

**Art. 19.** Se implantados loteamentos caracterizados como de interesse social, a infraestrutura consistirá de no mínimo:

- I - Vias de circulação;
- II - Escoamento das águas pluviais;
- III - Rede de abastecimento de água potável;
- IV - Soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO NEGRO**

**ESTADO DO PARANÁ**

CNPJ N.º 76.002.641/0001-47

**Parágrafo único.** O lote mínimo em áreas caracterizadas como de interesse social será de acordo com os parâmetros definidos para cada zona na lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

**Art. 20.** As áreas de equipamento urbano e comunitário, os espaços de uso público e áreas verdes deverão ser implantados pelo empreendedor, conforme diretrizes fornecidas pela Prefeitura Municipal, e deverão ser mantidas e conservadas por este até o recebimento das obras.

## **Seção I Do Projeto de Desmembramentos e Remembramentos**

**Art. 21.** O pedido de desmembramento e remembramento será feito mediante requerimento do interessado à Prefeitura Municipal, acompanhado de título de propriedade, certidão negativa e da planta do imóvel a ser desmembrado e remembrado na escala 1:500 (um por quinhentos), contendo as seguintes indicações:

- I - Situação do imóvel, com vias existentes e loteamento próximo;
- II - Tipo de uso predominante no local;
- III - Áreas e testadas mínimas, determinadas por esta Lei, válidas para a(s) zona(s) a qual afeta o imóvel;
- IV - Divisão ou agrupamento de lotes pretendido, com respectivas áreas;
- V - Dimensões lineares e angulares;
- VI - Perfis do terreno;
- VII - Indicação das edificações existentes.

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

**Art. 22.** Após examinada e aceita a documentação, será concedida “Licença de Desmembramento e Remembramento” para averbação no Registro de Imóveis.

**Parágrafo único** - Somente após averbação dos novos lotes no Registro de Imóveis o Município poderá conceder licença para construção ou edificação nos mesmos.

**Art. 23.** A aprovação do projeto a que se refere o Artigo anterior só poderá ser permitida quando:

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





# **PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO NEGRO**

**ESTADO DO PARANÁ**

CNPJ N.º 76.002.641/0001-47

- II -A parte restante do lote ainda que edificado, compreender uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões mínimas previstas em Lei.
- III -Em casos especial de acordo com o Interesse Público, o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano poderá autorizar o desmembramento de parcelas isoladas ou dimensões menores do que as relacionadas na Lei de Uso e Ocupação do Solo, em até 20% (vinte por cento), tanto em área como em testada desde que respeitadas as taxas de ocupação e impermeabilização do lote.

**Art. 24.** O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo pelo interessado, após cumpridas todas as exigências pelo interessado, será de 10 (dez) dias.

## **Seção II Dos Condomínios Urbanísticos**

**Art. 25.** Serão admitidos loteamentos cujo perímetro seja murado e o acesso seja restrito nas ZR1 – Zona Residencial 1, ZR2 – Zona Residencial 2 e ZEP2 – Zona Especial de Proteção 2 conforme termos da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

**Parágrafo único.** A restrição de acesso a que se refere o caput deste artigo não se aplica a Polícia Militar, Corpo de Bombeiros, membros das Forças Armadas, e demais servidores públicos federais, estaduais e municipais, de qualquer esfera do Poder, desde que no exercício de suas funções.

**Art. 26.** As densidades do Condomínio Urbanístico respeitarão os termos definidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

**Art. 27.** As vias internas do Condomínio Urbanístico serão obrigatoriamente pavimentadas e devem seguir as características de vias locais estabelecidas na Lei de Mobilidade e Sistema Viário.

**Art. 28.** Independentemente da área pública com as dimensões definidas no art. 37, inciso XIII da presente lei, que será obrigatoriamente externa ao perímetro murado, destinará o Condomínio Urbanístico, para recreação de seus integrantes, uma área comum não inferior a 7,5% da área total contida no perímetro murado.

**Parágrafo único.** Mediante proposta do interessado, a Prefeitura Municipal poderá aceitar outra área equivalente, desde que a região onde esteja situado o condomínio urbanístico já se encontre servida por equipamento público nos termos da Lei de Uso e Ocupação do Solo Municipal.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO NEGRO**

**ESTADO DO PARANÁ**

CNPJ N.º 76.002.641/0001-47

**Art. 29.** O muro em torno do Condomínio deve ser construído com altura não superior a 3,00 metros, em material que proporcione estabilidade e segurança, sendo proibida a colocação de cacos de vidro, arame farpado, fios eletrificados ou qualquer outro material que possa causar dano físico a pessoas ou a animais.

**Art. 30.** A extensão máxima de muros que confrontam com vias públicas não poderá ser superior a 50% do comprimento de cada face individual de quadra. O restante da extensão deverá ser de material e solução construtiva que não ofereça bloqueio visual às vias públicas.

**Art. 31** A aprovação de Condomínios Horizontais com venda de frações ideais de terra seguirão os mesmos parâmetros urbanísticos desta lei, da Lei do Plano Diretor e da Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

**§ 1º.** As áreas referidas no art. 37, inciso XIII, serão igualmente cedidas ao Município que, imediatamente, celebrará com o condomínio um contrato de concessão de uso, de no mínimo 20 anos que poderá ser prorrogável por igual período.

**§ 2º.** A fração ideal de solo deverá ser no mínimo igual a da área mínima permitida para a zona urbana em que o Condomínio Horizontal está situado, de acordo com a tabela constante no inciso XII do artigo 7º desta lei.

**Art. 32.** Os condomínios civis em que os moradores sejam proprietários de frações ideais do terreno, mas exerçam posses localizadas, podem, por decisão de 2/3 (dois terços) dos proprietários das frações transformá-los em condomínios urbanísticos, dispensando-se a aprovação de projeto, se já possuírem um aprovado anteriormente pela autoridade licenciadora, observando-se o que segue:

- I -Elaboração de projeto específico;
- II -Observar o contido nesta lei à respeito da consulta prévia e diretrizes;
- III -Observar os requisitos para o parcelamento, contidos na presente lei; ressalvada a possibilidade de redução, a critério da autoridade licenciadora, do percentual de áreas destinadas a uso público.

## **CAPÍTULO II DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS**

### **Seção I Das Disposições Preliminares**

**Art. 33.** Os parcelamentos do solo para fins urbanos deverão observar os requisitos urbanísticos e ambientais previstos neste Capítulo, bem como as exigências específicas estabelecidas pela licença urbanística e ambiental integrada do empreendimento, e pela licença ambiental estadual, nos termos do parágrafo único do Art. 89 desta lei.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO NEGRO**

**ESTADO DO PARANÁ**

CNPJ N.º 76.002.641/0001-47

**Art. 34.** Não será permitido o parcelamento do solo em:

- I - Terrenos alagadiços e em locais sujeitos a inundações, antes de tomadas as medidas saneadoras e assegurado o escoamento das águas;
- II - Nas áreas de risco de enchentes abaixo da **cota 779**, nas margens dos rios negro e seus afluentes;
- III - Nas nascentes, mesmo os chamados “olhos d’água”, e mananciais seja qual for a sua situação topográfica;
- IV - Terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- V - Terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);
- VI - Terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação por serem áreas de risco de deslizamento;
- VII - Áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis;
- VIII - Em áreas que integrem unidades de conservação da natureza, criadas na forma da lei federal n.º. 9.985/00, incompatíveis com esse tipo de empreendimento;
- IX - Terrenos contíguos a cursos d’água, represas e demais recursos hídricos sem a prévia manifestação dos órgãos competentes;
- X - Áreas fora do alcance de equipamentos urbanos, especialmente das redes públicas de abastecimento de água potável, das galerias de águas pluviais e de energia elétrica;
- XI - Áreas que não sejam adjacentes à malha urbana existente.
- XII - Em terrenos situados em fundos de vale essenciais para o equilíbrio ambiental, escoamento natural das águas e abastecimento público;
- XIII - Em terrenos onde exista degradação da qualidade ambiental, até sua correção;
- XIV - Em terrenos onde for necessária a sua preservação para o sistema de controle de erosão urbana.
- XV - Onde houver proibição para o parcelamento em virtude de leis e normas de proteção do meio ambiente ou do patrimônio paisagístico, ecológico, turístico, artístico, histórico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico ou espeleológico.

**Parágrafo único.** A autoridade licenciadora deverá especificar os estudos técnicos, a serem apresentados pelo empreendedor, que sejam tidos como necessários e indispensáveis à comprovação do pleno atendimento ao disposto neste artigo.

**Art. 35.** Respeitado o disposto no art. 10 da Lei n.º 4.771, de 15 de setembro de 1965, em áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento) ou 16,7° (dezesseis vírgula sete graus), admitir-se-á o parcelamento em uma das seguintes hipóteses:

- I - Nas modalidades integradas à edificação;
- II - Se o empreendedor apresentar solução técnica para a implantação das edificações que garanta a segurança contra deslizamentos de terra e erosão.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO NEGRO**

**ESTADO DO PARANÁ**

CNPJ N.º 76.002.641/0001-47

**Parágrafo único.** Nas áreas com declividade superior a 100% (cem por cento) ou 45° (quarenta e cinco graus) aplicam-se as normas que regulam as Áreas de Preservação Permanente (APP).

**Art. 36.** A autoridade licenciadora deverá manter disponíveis e atualizadas informações completas sobre:

- I - O plano diretor e a legislação municipal de interesse urbanístico e ambiental;
- II - As vias urbanas ou rurais, existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário do município;
- III - A localização dos equipamentos urbanos e comunitários existentes ou projetados;
- IV - Outras informações técnicas necessárias ao projeto de parcelamento.

**Parágrafo único.** As informações de que tratam os incisos II e III do *caput* deste artigo deverão, preferencialmente, conter coordenadas georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro.

## **Seção II Dos Requisitos Urbanísticos**

**Art. 37.** Os parcelamentos devem atender ao disposto nesta lei, bem como à ordem urbanística expressa em leis municipais, Lei do Plano Diretor, Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, e aos seguintes requisitos:

- I - Só poderão ser loteadas áreas com acesso direto à via pública em boas condições de trafegabilidade a critério da Prefeitura Municipal;
- II - As vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local;
- III - A hierarquia das vias deverá respeitar o Plano do Sistema Viário, de acordo com a Lei do Plano Diretor e obedecer as diretrizes fornecidas pelo órgão competente da Prefeitura Municipal;
- IV - 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;
- V - As vias não incluídas no sistema viário básico estabelecido na Lei do Plano Diretor deverão obedecer as seguintes dimensões:
  - ~~a) Caixa mínima de rua para acesso exclusivamente local: 12m~~
  - a) Caixa mínima de rua para acesso exclusivamente local: 10m (*Redação dada pela Lei nº 2190, de 27 de dezembro de 2011*)
  - b) Largura mínima da faixa carroçável: 6m
  - c) Largura mínima de passeio: 2m
  - ~~d) As ruas sem saída, não poderão ultrapassar 110m (cento e dez metros) de comprimento, devendo obrigatoriamente conter no seu final, bolsão para retorno, com diâmetro inscrito mínimo de 12,00 m (doze metros)~~



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO NEGRO**

**ESTADO DO PARANÁ**

CNPJ N.º 76.002.641/0001-47

- d) As ruas sem saída, poderão ter caixa mínima de 10 metros, não podendo ultrapassar 110m (cento e dez metros) de comprimento, devendo obrigatoriamente conter no seu final, bolsão para retorno, com diâmetro mínimo de 12m (doze metros) (*Redação dada pela Lei nº 2190, de 27 de dezembro de 2011*)
- e) Rampa máxima de faixa carroçável: 12% (doze por cento)
- f) Excepcionalmente, para preservação da qualidade ambiental e urbanística, a critério do Conselho de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, poderão ser consideradas outras dimensões nas vias de acesso local.
- VI -As áreas destinadas ao sistema viário, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como a áreas verdes de uso público, deverão ser proporcionais à gleba e nunca inferiores a 35% (trinta e cinco por cento) da área loteável, dos quais:
- ~~a) Máximo de 20% (vinte por cento) poderá destinar-se à implantação do sistema viário;~~
- a) Máximo de 25% (vinte e cinco por cento) poderá destinar-se à implantação do sistema viário; (*Redação dada pela Lei nº 2190, de 27 de dezembro de 2011*)
- b) Áreas verdes públicas deverão ser, no mínimo, iguais a 8% (oito por cento) da área loteável;
- c) O restante até completar os 35% (trinta e cinco por cento), deverão ser destinados à implantação de equipamentos urbanos e comunitários tais como caixa d'água, subestação de energia elétrica; ou comunitários, como igrejas, templos, creches, postos de saúde;
- d) Nos casos de desmembramento para loteamento em áreas menores que 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrado) não existirá a necessidade da implantação dos equipamentos em regiões onde estes já existem, exigindo-se apenas a implantação de novas vias quando necessário e em acordo com o Poder Público. Em áreas críticas, sujeitas a erosão, deverão ser elaboradas os devidos projetos de drenagem, de acordo com diretrizes do Poder Público.
- VII -As vias de circulação, quando destinadas exclusivamente a pedestres, deverão ter largura mínima de 5% (cinco por cento) do comprimento total e nunca inferior a 4,00 (quatro metros) e rampa máxima da via exclusiva de pedestres de 10% (dez por cento);
- VIII -Todas as vias públicas constantes do loteamento deverão ser construídas pelo proprietário recebendo, no mínimo, revestimento primário, rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica e a demarcação das quadras e lotes;
- IX -Nas áreas sujeitas a erosão e onde se faça necessária a drenagem, as exigências deste inciso serão complementadas com galerias de águas pluviais, de acordo com a orientação do Poder Público.
- X -Nos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores que 15.000 m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados) a percentagem poderá ser reduzida, porém nunca inferior a 10% (dez por cento);



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO NEGRO**

**ESTADO DO PARANÁ**

CNPJ N.º 76.002.641/0001-47

- XI - Na Zona Especial de Interesse Social - ZEIS, a porcentagem mínima destinada a equipamentos públicos será no mínimo de 10% (dez por cento), consideradas as 35% (trinta e cinco por cento) definidos no inciso II.
- XII - Na Zona Especial de Preservação 2 – ZEP 2 a porcentagem mínima de área a ser cedida, sem ônus ao município, será de 40% (quarenta por cento) da área total a ser loteada, sendo no mínimo 20% (vinte por cento) de áreas verdes públicas;
- XIII - As áreas públicas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários a serem entregues ao Município deverão possuir no mínimo, 30% (trinta por cento) de seu total em um só perímetro, onde possa ser inscrito um círculo com raio mínimo de 10,0 m (dez metros), e em terreno com declividade inferior a 30% (trinta por cento);
- XIV - A localização das áreas verdes públicas e das áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos ou comunitários será definida de acordo com os interesses do município, pela Prefeitura Municipal;
- XV - Não serão computados como áreas verdes públicas os canteiros centrais ao longo das vias;
- XVI - Não serão computadas como áreas verdes públicas as áreas de preservação permanente;
- XVII - Quando de interesse do Poder Público Municipal, as áreas verdes públicas e destinadas à implantação de equipamentos urbanos poderão ser definidas fora do perímetro da gleba onde for realizado o loteamento.

**Art. 38.** A ocupação do solo por meio de parcelamentos deverá ocorrer de forma a respeitar o meio ambiente, assegurando condições de acessibilidade e resolução de questões de risco geológico e inundações.

**Art. 39.** Os lotes deverão possuir as áreas e testadas mínimas previstas, definidas no Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 40.** As vias projetadas deverão harmonizar-se com a topografia local e sua seção transversal deverá obedecer ao disposto na Lei de Mobilidade e Sistema Viário.

**Art. 41.** O comprimento das quadras dos loteamentos residenciais não poderá ser superior a 200,00 m (duzentos metros) e inferior a 30,00 m (trinta metros) devendo o arruamento ser compatível com as ruas existentes e projetadas em seu entorno.

**Art. 42.** As tubulações que não passarem pelas vias públicas deverão possuir faixas sanitárias *non aedificandi* com largura mínima conforme projeto aprovado pelo órgão competente.





# **PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO NEGRO**

**ESTADO DO PARANÁ**

CNPJ N.º 76.002.641/0001-47

§ 1º. Ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias será obrigatória a reserva de uma faixa *non aedificandi* de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências de lei federal.

§ 2º. O Poder Público Municipal poderá exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa *non aedificandi* destinada a equipamentos urbanos.

**Art. 43.** Quando a canalização pública for insuficiente ou não existir na rua onde o loteamento desaguar suas águas pluviais, a solução do problema será indicada pelo Município a qual deverá ser executada pelo empreendedor.

**Art. 44.** Onde não existir rede de água, o Município somente autorizará o parcelamento se o empreendedor, com aprovação do órgão competente, executar o projeto de abastecimento a partir da captação em manancial existente na área ou a partir de poços artesianos.

**Art. 45.** Caso o órgão competente não assuma a operação do sistema de abastecimento de água, este deverá funcionar em sistema de condomínio, do qual participarão todos os compradores de lotes e o empreendedor.

**Art. 46.** No caso de terrenos em nível inferior ao da rua, deverá haver rede complementar para escoamento das águas na parte mais baixa do terreno.

**Art. 47.** As áreas a serem transferidas ao Município passarão a integrar o domínio do Município no ato do registro do loteamento.

## **Seção III Dos Requisitos Ambientais**

**Art. 48.** Em parcelamentos do solo para fins urbanos, as Áreas de Preservação Permanente (APP) poderão ser utilizadas como espaços livres de uso público ou de uso comum dos condôminos para implantação de infra-estrutura destinada a esportes, lazer e atividades educacionais e culturais ao ar livre, desde que:

- I - A vegetação seja preservada ou recomposta, de forma a assegurar o cumprimento integral dos objetivos ecológicos das Áreas de Preservação Permanente (APP);
- II - A utilização da área não gere degradação ambiental;
- III - Seja observado o limite máximo de 10% (dez por cento) de impermeabilização do solo e 15% (quinze por cento) de ajardinamento;
- IV - Haja autorização prévia da autoridade licenciadora.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO NEGRO**

**ESTADO DO PARANÁ**

CNPJ N.º 76.002.641/0001-47

§ 1º. Fica vedada a movimentação de terra nas Áreas de Preservação Permanente utilizadas como espaços livres de uso público ou de uso comum dos condôminos, na forma do *caput* deste artigo. A movimentação de terras será permitida apenas nos seguintes casos:

- I - Que se destine ao controle de cheias;
- II - À regularização de vazão;
- III - À proteção dos mananciais ou
- IV - À estabilização de encostas condicionada a autorização prévia da autoridade licenciadora.

§ 2º. O disposto no *caput* deste artigo não se aplicará às áreas com vegetação nativa primária ou secundária em estágio médio ou avançado de regeneração no bioma Mata Atlântica, para as quais devem ser observadas as exigências específicas para o parcelamento do solo e licenciamento ambiental previstas pela legislação.

§ 3º. A Área de Preservação Permanente (APP) não utilizada na forma do *caput* deste artigo deverá ser deduzida da área total do imóvel para efeito de cálculo do percentual de áreas destinadas a uso público previsto no art. 48 § 1º. desta Lei.

**Art. 49.** Desde que a intervenção seja de baixo impacto ambiental e não descaracterize a APP na sua totalidade, será permitido:

- I - A transposição da APP pelo sistema viário;
- II - Utilizar a APP para a implantação e manutenção de sistemas de drenagem de águas pluviais;
- III - para atividades consideradas de utilidade pública;
- IV - para obras exigidas pelo Poder Público ou por concessionários de serviços públicos.

§ 1º. A Área de Preservação Permanente (APP) localizada em empreendimentos disciplinados por esta lei, e que não integre lote ou unidade autônoma, poderá ser considerada área pública no loteamento ou desmembramento, ou área de uso comum nos condomínios urbanísticos, devendo a comunidade zelar pela sua proteção e integridade, sem prejuízo das responsabilidades do Poder Público.

§ 2º. A Área de Preservação Permanente (APP) que integre lote ou unidade autônoma deverá ser averbada na matrícula respectiva no registro de imóveis como tal, não se admitindo qualquer tipo de intervenção, salvo as de baixo impacto ambiental, e poderá ser computada na área total do referido imóvel para aplicação do coeficiente de aproveitamento e para definição da área máxima de construção.

**Art. 50.** Exigir-se-á Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA) para o licenciamento de parcelamento do solo para fins urbanos quando:

- I - A área for maior ou igual a 1 (um) milhão de metros quadrados;
- II - A autoridade licenciadora, com base na legislação federal, estadual, ou municipal, considerar o empreendimento potencialmente causador de significativo impacto ambiental.

**Art. 51.** Será exigida no licenciamento, sempre que necessária, a reserva de faixa não edificável vinculada a dutovias e linhas de transmissão, observados critérios e parâmetros que



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO NEGRO**

**ESTADO DO PARANÁ**

CNPJ N.º 76.002.641/0001-47

garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes.

**Art. 52.** A faixa de domínio público das rodovias e ferrovias deverá garantir a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes, sendo definida no âmbito do respectivo licenciamento ambiental.

**Art. 53.** A supressão da vegetação para fins de parcelamento ou qualquer outra forma de utilização do solo urbano no bioma Mata Atlântica observará o disposto em legislação específica.

**Art. 54.** Os parcelamentos do solo para fins urbanos integrantes de Áreas de Proteção Ambiental criadas na forma da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, deverão observar as regras específicas estabelecidas no plano de manejo da Unidade de Conservação, quando houver.

**Parágrafo único.** Aplicar-se-á também o disposto no *caput* deste artigo aos parcelamentos implantados na zona de amortecimento de Unidade de Conservação, em qualquer das modalidades previstas pela Lei nº 9.985, de 18 de julho 2000.

**Art. 55.** Nos casos omissos os requisitos ambientais poderão ser fixados pelo Conselho Municipal de Meio Ambiente.

## **CAPITULO III DAS RESPONSABILIDADES DO EMPREENDEDOR E DO PODER PÚBLICO**

**Art. 56.** Todos os atores envolvidos, como empreendedor, Poder Público, condôminos, autoridade licenciadora, estão obrigados a esta lei, bem como à Lei Federal pertinente, sem prejuízo das normas ambientais e de proteção ao Consumidor.

### **Seção I Do Empreendedor**

**Art. 57.** É obrigatória, para a execução de loteamento, a prestação de caução.

**Parágrafo único.** Como garantia das obras a ele relacionadas, o interessado caucionará, mediante hipoteca legal, uma ou mais áreas de terreno ou imóveis cujo valor, a juízo do órgão competente da Prefeitura, corresponda, na época da aprovação, ao dobro do custo dos serviços e obras a serem efetuados.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO NEGRO**

**ESTADO DO PARANÁ**

CNPJ N.º 76.002.641/0001-47

**Art. 58.** No ato de recebimento do Alvará de Licença e da cópia do projeto aprovado pela Prefeitura, o interessado assinará um termo de Compromisso, ao qual deve estar anexado proposta de instrumento de garantia de execução das obras ao seu cargo.

**§ 1º.** O instrumento de garantia de execução das obras a cargo do empreendedor, referido no caput deste artigo, pode ser representado por:

- I - Hipoteca de lotes ou unidades autônomas no próprio empreendimento, com o devido registro na matrícula dos imóveis dado em garantia;
- II - Hipoteca de outros imóveis dentro do Município;
- III - Fiança bancária ou pessoal;
- IV - Depósito ou caução de títulos da dívida pública;
- V - Seguro garantia correspondendo ao mesmo valor orçado para as obras de urbanização, ou
- VI - Por qualquer outra espécie de garantia prevista em lei.

**§ 2º.** Se a caução se der na forma de carta de fiança bancária, a mesma ficará em depósito na Secretaria Municipal de Administração e Finanças, contendo cláusula de correção monetária e prazo de no mínimo o previsto no cronograma das obras acrescido de 12 (doze) meses. Sendo necessário, na emissão do alvará de urbanização, poderá ser exigidos a renovação da caução, com prazo de validade mínima ao do cronograma acrescido de 6 (seis) meses.

**§ 3º.** Ficam dispensados do instrumento de garantia os parcelamentos e desmembramentos com menos de 10 (dez) unidades.

**Art. 59.** É de responsabilidade, ainda, do empreendedor:

- I - Executar os serviços previstos no Art. 40 da presente Lei;
- II - Executar as obras de infra-estrutura de acordo com os anteprojetos apresentados e aprovados ou modificados pela Prefeitura Municipal;
- III - Não outorgar qualquer escritura da venda dos lotes antes de concluídas as obras previstas nos itens anteriores e de cumpridas as demais obrigações impostas por esta lei ou assumidas no Termo de Compromisso;
- IV - Fazer constar dos compromissos de compra e venda de lotes a condição de que as mesmas só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas nos itens anteriores;
- V - Facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços.

**§ 1º.** As obras de que cogita o presente artigo e seus itens deverão ser previamente aprovados pelos órgãos competentes.

**§ 2º.** O prazo para a execução das obras e serviços a que se referem os itens I e II deste artigo será combinado, entre empreendedor e a Prefeitura, quando da aprovação do loteamento, não podendo ser este prazo superior a 4 (quatro) anos.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO NEGRO**

**ESTADO DO PARANÁ**

CNPJ N.º 76.002.641/0001-47

**Art. 60.** Será exigida, em todos os loteamentos liberados para a execução das obras de infra-estrutura, a instalação de placa com dimensões mínimas de 2 (dois) por 3 (três) metros, fixada em local visível, contendo as seguintes informações:

- I - Nome do empreendimento;
- II - Nome do responsável pelo empreendimento;
- III - Nome e número do Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA) do responsável técnico;
- IV - Número do alvará de licença para a execução de obras, fornecido pelo Município;
- ~~V - Os seguintes dizeres:~~

*~~"Este empreendimento está liberado para implantação de infra-estrutura, estando proibida a venda de lotes, conforme a Lei Federal N.º 6.766/79 e as alterações da Lei Federal N.º 9.785/99. Consulte a Prefeitura antes de comprar um lote"~~ (Suprimido pela Lei n.º 2190, de 27 de dezembro de 2011)*

**Art. 61.** De posse do alvará de licença para o início das obras, o empreendedor deverá executar no mínimo os seguintes serviços, conforme os projetos já liberados:

- I - Demarcação das quadras com marcos de concreto;
- II - Terraplenagem de todas as ruas;
- III - Implantação dos meio-fios em granito ou concreto pré-moldado, rejuntados com argamassa de cimento;
- IV - Obras de consolidação e arrimo, pontilhões e qualquer obra-de-arte necessária à conservação das ruas;
- V - Rede de abastecimento de água potável, com sistema de captação e tratamento se for o caso;
- VI - Rede de eletrificação e iluminação pública;
- VII - Rede de esgotamento de águas pluviais, com bocas de lobo em alvenaria de tijolo maciço e grelha de ferro ou concreto armado, conforme modelo fornecido pelo Município;
- ~~VIII - Ensaibramento da pista de rolamento das vias com declividade inferior a 15% (quinze por cento) com material de boa qualidade em camada compacta e com espessura mínima de 20,0 cm (vinte centímetros);~~
- VIII - Ensaibramento da pista de rolamento das vias com material de boa qualidade em camada compacta e com espessura mínima de 15,0 cm (quinze centímetros); *(Redação dada pela Lei n.º 2190, de 27 de dezembro de 2011)*
- IX - Pavimentação das vias com mais de 15% (quinze por cento) de declividade, no mínimo com sub-base de ensaibramento conforme o item anterior e base de areia de no mínimo 15,0 cm (quinze centímetros) de espessura para vias pavimentadas com pedras irregulares, paralelepípedos ou similares, e base de brita de no mínimo 15 cm (quinze centímetros) de espessura para vias asfaltadas, podendo o Município estabelecer outras exigências conforme o tipo de solo;



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO NEGRO**

**ESTADO DO PARANÁ**

CNPJ N.º 76.002.641/0001-47

- X -Recobrimento vegetal de todos os taludes com declividade superior a 1(horizontal) para 2 (vertical);
- XI -Rede de esgoto e sistema de tratamento de efluentes, quando for o caso.

**Art. 62.** As canalizações deverão ser recobertas após autorização por escrito da Prefeitura, a qual poderá exigir pranchões de concreto para assentamento das tubulações de águas pluviais.

**Art. 63.** Nas ruas com declividade inferior a 15% (quinze por cento) a pavimentação das vias poderá ser executada pela Prefeitura por meio do sistema de contribuição de melhoria, a requerimento dos interessados, ou pelo empreendedor, quando este assim se dispuser, atendendo as exigências estabelecidas.

**Art. 64.** Para a execução de obras de infra-estruturação de loteamentos, a Prefeitura Municipal e o empreendedor poderão utilizar o instrumento de Consórcio Imobiliário, legislado e regulamentado por Lei Municipal específica.

**Art. 65.** Antes de o empreendedor iniciar a pavimentação das ruas, deverá fazer comunicação por escrito neste sentido à Secretaria Municipal de Obras Públicas Urbanas, a fim de possibilitar o acompanhamento da obra.

**Parágrafo único.** Durante a execução das obras deverão ser respeitados os cuidados com a limpeza e o sossego público previstos no Código de Obras e Posturas.

**Art. 66.** O empreendedor deve comunicar à autoridade licenciadora quaisquer alterações ocorridas no registro de imóveis quanto à propriedade, direitos reais e ônus relativos à gleba ou ao lote.

## **Seção II Do Poder Público**

**Art. 67.** É responsabilidade do Poder Público ou de seus concessionários ou permissionários:

- I -A implantação dos elementos de infra-estrutura complementar não exigidos do empreendedor nos loteamentos e desmembramentos;
- II -A operação e a manutenção da infra-estrutura básica e complementar, nos loteamentos e desmembramentos e das áreas destinadas a uso público nos parcelamentos.





# **PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO NEGRO**

**ESTADO DO PARANÁ**

CNPJ N.º 76.002.641/0001-47

§ 1º. A implantação, operação e manutenção dos equipamentos comunitários a cargo do Poder Público devem respeitar as orientações específicas das licenças urbanística e ambiental, bem como as diretrizes das respectivas políticas setoriais.

§ 2º. Passam à responsabilidade do Poder Público a partir da averbação do termo de vistoria e recebimento de obras, a operação e a manutenção da infra-estrutura básica e complementar das áreas destinadas a uso público.

§ 3º. Passam à responsabilidade do Poder Público a partir da averbação do termo de vistoria e recebimento de obras, a operação e a manutenção da infra-estrutura básica e complementar das áreas destinadas ao uso público, externas a condomínios urbanísticos.

§ 4º. É responsabilidade do Poder Público ou de seus concessionários ou permissionários disponibilizar os pontos de conexão necessários para a implantação dos elementos de infra-estrutura básica ou complementar na área interna do parcelamento, a ser efetuada pelo empreendedor.

**Art. 68.** Admite-se a contratação de parceria público-privada, nos termos da lei, para o cumprimento das exigências previstas neste Capítulo.

**Art. 69.** O Poder Público ou concessionários devem reembolsar o custo de obras de sua competência se executadas pelo empreendedor, quando de sua transferência ao Poder Público, na forma do contrato.

## **Seção III Dos Condôminos**

**Art. 70.** Cabe aos condôminos a manutenção do sistema viário, das áreas de uso comum dos condôminos e da infra-estrutura básica e complementar interna dos condomínios urbanísticos e loteamentos fechados, a partir da averbação da convenção de condomínio no Serviço de Registro de Imóveis competente.

## **CAPÍTULO IV DO PROJETO DE PARCELAMENTO E DA LICENÇA URBANÍSTICA E AMBIENTAL**

### **Seção I Da Consulta Prévia e Da Definição de Diretrizes**



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO NEGRO**

**ESTADO DO PARANÁ**

CNPJ N.º 76.002.641/0001-47

**Art. 71.** Antes da elaboração do projeto, o interessado está obrigado a efetuar a Consulta Prévia ao Município que com base no plano diretor e na legislação urbanística municipal, bem como nas normas ambientais, definirá as diretrizes para:

- I - Uso e ocupação do solo, conforme Lei municipal;
- II - Traçado do sistema viário e diretrizes, conforme Lei Municipal específica;
- III - Reserva de áreas destinadas a uso público, inclusive quanto a sua localização;
- IV - Reserva de faixas não edificáveis;
- V - Linhas sanitárias;
- VI - Áreas legalmente protegidas.

**Parágrafo único.** A Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos poderá estabelecer diretrizes para:

- I - Infra-estrutura básica, com exceção dos sistemas individuais de disposição de esgoto sanitário;
- II - Elementos da infra-estrutura complementar que venham a ser exigidos por legislação estadual ou municipal.

**Art. 72.** As informações disponibilizadas pela Consulta Prévia prescreverão em 90 (noventa) dias.

**Art. 73.** Para a solicitação de diretrizes prevista no artigo anterior desta Lei, o empreendedor deverá apresentar à autoridade licenciadora:

- I - Requerimento específico instruído com:
  - a) Prova de propriedade do imóvel ou da condição de empreendedor, nos termos do inciso xv do art. 9º desta lei;
  - b) Certidão atualizada da matrícula do imóvel, expedida pelo registro de imóveis competente;
- II - Planta do imóvel georreferenciadas contendo no mínimo as informações seguintes:
  - a) As divisas do imóvel, com indicação de suas medidas perimetrais e áreas confrontantes, e das vias lindeiras ao seu perímetro;
  - b) As curvas de nível com espaçamento adequado à finalidade do empreendimento;
  - c) A localização dos cursos d'água, lagos, lagoas, reservatórios e nascentes, das áreas de preservação permanente (APP), de áreas com vegetação arbórea e de construções existentes no imóvel;
  - d) O tipo de uso predominante a que o parcelamento se destina e uma estimativa do número de unidades habitacionais, no caso de uso residencial.

**Art. 74.** A autoridade licenciadora indeferirá a solicitação de diretrizes, declarando a impossibilidade de implantação do empreendimento, nos casos previstos no Art. 5º desta Lei e quando caracterizadas as seguintes situações:

- I - Inadequação do empreendimento ao plano diretor;



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO NEGRO**

**ESTADO DO PARANÁ**

CNPJ N.º 76.002.641/0001-47

II - Situação jurídica do imóvel que possa comprometer a implantação do empreendimento ou prejudicar os adquirentes dos lotes ou unidades autônomas.

**Art. 75.** Deferida a solicitação de diretrizes, a autoridade licenciadora deverá formulá-las, indicando, no mínimo:

- I - O traçado básico do sistema viário principal e diretrizes, no caso de loteamento;
- II - A fixação da zona ou zonas de uso predominante de acordo com a lei de uso e ocupação do solo vigente;
- III - A localização das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, das áreas livres de uso público e áreas verdes;
- IV - A relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado;
- V - A localização das áreas com restrição ao uso e ocupação em razão da legislação federal, estadual ou municipal;
- VI - As faixas sanitárias do terreno para escoamento de águas pluviais e outras faixas não edificáveis;
- VII - Os usos admissíveis na gleba ou lote, com as respectivas localizações;
- VIII - Os requisitos ambientais a serem cumpridos.

**Parágrafo único.** A aceitação da consulta prévia não implica em aprovação da proposta do loteamento.

**Art. 76.** As diretrizes expedidas vigoram pelo prazo máximo de 03(três) ano.

**Art. 77.** O prazo para a análise da solicitação das diretrizes e sua formulação será de 30 (trinta) dias a contar da data da solicitação.

**Art. 78.** A autoridade licenciadora deve dar ampla publicidade às solicitações de diretrizes e das diretrizes formuladas, especialmente para a Câmara de Vereadores e para o Conselho de Desenvolvimento Municipal.

**Art. 79.** Fica dispensada a fase de fixação de diretrizes para parcelamentos e desmembramentos que não resultem em mais de 10 (dez) unidades.

## **Seção II Do Conteúdo do Projeto**

**Art. 80.** O projeto de parcelamento deve ser elaborado em conformidade com Lei Federal pertinente e com as seguintes diretrizes formuladas pelo Município:



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO NEGRO**

**ESTADO DO PARANÁ**

CNPJ N.º 76.002.641/0001-47

- I -A valorização do patrimônio paisagístico, ecológico, turístico, artístico, histórico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico ou espeleológico;
- II -A previsão da execução das obras necessárias em sequência que impeça a instauração de processo erosivo e seu desenvolvimento;
- III -A reposição da camada superficial do solo nas áreas que forem terraplenadas, com plantio de vegetação apropriada.

**Art. 81.** O projeto urbanístico de loteamento deverá ser apresentado em 03 (três) vias impressas (conforme normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas) e 01 (uma) via digital na versão/plataforma solicitada pela Prefeitura, contemplando no mínimo:

- I -Planta geral de localização, que compreenda a região onde o terreno estiver localizado, os logradouros vizinhos e o zoneamento previsto na respectiva lei;
- II -Planta planialtimétrica, na escala mínima de 1:500, indicando:
  - a) Norte magnético e verdadeiro;
  - b) Pontos de amarração ou de referência da obra;
  - c) Cursos d'água, áreas alagadiças e mangues, se houver;
  - d) Alinhamento das vias públicas existentes e respectivo gabarito;
  - e) Edificações existentes;
  - f) Subdivisão das quadras em lotes com as respectivas dimensões e numeração;
  - g) Sistema de vias com a respectiva hierarquia e denominação provisória (rua a, b);
  - h) Dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
  - i) Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;
  - j) Marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos das curvas e linhas projetadas;
  - k) Todas as linhas de escoamento das águas pluviais e respectivas bocas de lobo, em planta e perfis;
  - l) Indicação de todas as áreas que perfazem os 35% (trinta e cinco por cento) da área total loteada e que passarão ao domínio público como: áreas de circulação, áreas verdes, áreas destinadas a equipamentos comunitários, praças, jardins e parques e demais áreas públicas estabelecidas pela legislação vigente, observados os critérios mínimos previstos em lei;
  - m) Quadro resumo das diversas áreas indicadas no projeto, inclusive o número de lotes e quadras, áreas das vias públicas, dos espaços livres, dos espaços destinados a edifícios públicos e remanescentes loteáveis, e respectivos percentuais em relação à área total;
  - n) Áreas de preservação permanente, faixas sanitárias e faixas "*non aedificandi*" estabelecidas pela legislação vigente;
  - o) Linhas de transmissão de energia e suas faixas de domínio, se houver;
  - p) Áreas destinadas à instalação de bombas de recalque e reservatório de água, se houver.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO NEGRO

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ N.º 76.002.641/0001-47

### III - Memorial descritivo contendo:

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

### IV - Cronograma físico contendo:

- a) A indicação de todas as obras e serviços a serem executados pelo empreendedor;
- b) O período e o prazo de execução de cada obra e serviço.

### V - 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:

- a) O compromisso do loteador quanto à execução das obras de infraestrutura, enumerando-as;
- b) O prazo de execução da infra-estrutura, constante nesta lei;
- c) A condição de que os lotes só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas no inciso VIII do artigo 6º desta lei;
- d) 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;
- e) O enquadramento do lote no mapa de zoneamento de uso do solo, definindo a zona de uso e os parâmetros urbanísticos incidentes.

**Parágrafo único.** Não se exigirá cronograma físico para parcelamentos de pequeno porte.

### **Art. 82.** Os projetos complementares deverão constar de:

- I - Projeto detalhado de arreamento;
- II - Projeto de rede de abastecimento d'água aprovada pelo órgão competente;
- III - Projeto de rede elétrica e de iluminação pública aprovado pelo órgão competente;
- IV - Projeto de rede de esgotos e, quando necessário, de sistema de tratamento de efluentes aprovado pelo órgão competente;



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO NEGRO**

**ESTADO DO PARANÁ**

CNPJ N.º 76.002.641/0001-47

- V - Projeto de rede de escoamento das águas pluviais, dimensionadas conforme cálculo de vazão do trecho ou bacia contribuinte, obedecendo aos critérios estabelecidos pela superintendência de desenvolvimento de recursos hídricos e saneamento ambiental (SUDERHSA) e projeto municipal, quando existente;
- VI - Projeto de arborização e praças, quando exigido a critério da prefeitura.

**Art. 83.** Todas as pranchas dos projetos deverão conter assinatura do proprietário e responsável técnico, anexada a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - ART.

**Art. 84.** O projeto, adequado às diretrizes fixadas, deverá ser apresentado à autoridade licenciadora acompanhado:

- I - Da certidão atualizada da matrícula do imóvel;
- II - Da autorização do cônjuge do proprietário e do empreendedor, salvo no caso de terem contraído matrimônio pelo regime de separação de bens e participação final nos aqüestos;
- III - Da declaração do proprietário do imóvel dando anuência ao empreendimento e responsabilizando-se, no caso de rescisão de contrato com o empreendedor, pelas obrigações assumidas nos termos do inciso XV, letra “b”, do artigo 9º desta lei;
- IV - Da anuência expressa da secretaria do patrimônio da união ou do órgão estadual competente, quando o empreendimento for realizado integral ou parcialmente em área, respectivamente, da união ou do estado;
- V - Da certidão atualizada do registro dos atos constitutivos das entidades referidas no inciso XV, letra “e”, do artigo 9º desta lei;
- VI - Da proposta de instrumento de garantia de execução das obras a cargo do empreendedor;
- VII - Do estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV), nos casos em que for exigido por lei municipal;
- VIII - Do estudo prévio de impacto ambiental (EIA), nos casos previstos nesta lei.

## **Seção III Da Documentação**

**Art. 85.** O interessado no parcelamento apresentará projeto de loteamento, que será analisado para efeito de liberação do alvará de licença para início das obras.

**Art. 86.** O pedido de autorização para aprovação de projeto de loteamento e início das obras será instruído com os seguintes documentos:

- I - Requerimento solicitando autorização, assinado pelo proprietário ou pelo empreendedor, com firma reconhecida;





# **PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO NEGRO**

**ESTADO DO PARANÁ**

CNPJ N.º 76.002.641/0001-47

- II - Proposta de instrumento de garantia de execução das obras a cargo do empreendedor; mencionado no art. 37 e seguintes da presente lei que tratam da responsabilidade do empreendedor;
- III - Certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo cartório de registro de imóveis competente;
- IV - Instrumento de alteração de uso do solo pelo instituto nacional de colonização e reforma agrária (INCRA), quando for o caso;
- V - Certidões negativas de tributos municipais;
- VI - Declaração de possibilidade de abastecimento d'água potável fornecida pelo órgão competente;
- VII - Declaração da possibilidade de fornecimento de energia elétrica fornecida pelo órgão competente;
- VIII - 03 (três) vias impressas dos projetos urbanísticos e complementares e 01 (uma) via digital na versão/plataforma solicitada pela prefeitura, conforme estabelecido pelos arts. 64 e 65 da presente lei. Em casos de loteamento de parte do terreno, as plantas do projeto urbanístico deverão abranger a totalidade do imóvel;
- IX - Anotação de responsabilidade técnica (ART) dos responsáveis técnicos pelo projeto e pela execução;
- X - Laudo geológico-geotécnico do loteamento;
- XI - Autorização para corte da cobertura vegetal do terreno, expedida pelo órgão competente, quando for o caso.

**Art. 87.** O pedido de autorização para aprovação de projeto de desmembramento será instruído com os seguintes documentos:

- I - Requerimento solicitando autorização, assinado pelo proprietário e/ ou empreendedor, com firma reconhecida;
- II - Certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo cartório de registro de imóveis competente;
- III - Certidões negativas de tributos municipais, expedidos pelos órgãos competentes;
- IV - 03 (três) vias impressas do projeto urbanístico preferencialmente nas escalas 1:200 e 1:500 (conforme normas da associação brasileira de normas técnicas) e 01 (uma) via digital na versão/plataforma solicitada pela prefeitura, contemplando no mínimo:
  - a) Rumos e distâncias das divisas;
  - b) Área resultante;
  - c) Indicação precisa dos lotes e vias confrontantes;
  - d) Indicação precisa de edificações existentes;
  - e) Indicação precisa da localização em relação às vias mais próximas.
- V - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) dos responsáveis técnicos pelo projeto e pela execução;
- VI - Comprovação da existência de rede de abastecimento d'água e de energia elétrica no local;



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO NEGRO**

**ESTADO DO PARANÁ**

CNPJ N.º 76.002.641/0001-47

VII - Memorial descritivo, especificando a destinação dos esgotos domésticos e a descrição das áreas públicas, se houver.

## **Seção IV Da Licença Urbanística e Licença Ambiental**

**Art. 88.** A implantação de parcelamento do solo para fins urbanos dependerá do atendimento de todas as exigências e condições estabelecidas com base nesta Lei para a aprovação do projeto pela autoridade licenciadora, a ser formalizada pela emissão, da licença urbanística e ambiental conforme definido nesta Lei.

**Art.89.** A competência para a emissão da licença ambiental é do órgão Estadual do Paraná, observado o convênio com o Município mantida a competência municipal para a emissão da licença urbanística.

**Parágrafo único.** É de competência do Estado a emissão da licença ambiental nos casos de parcelamentos do solo em áreas:

- I - Maiores ou iguais a 1 (um) milhão de metros quadrados;
- II - Localizadas em mais de um município;
- III - Cujos impactos ambientais diretos ultrapassem os limites territoriais de um ou mais municípios, de acordo com a tipificação de impactos supra locais previamente definida por lei estadual ou pelo conselho estadual de meio ambiente;
- IV - Que abriguem espécies da fauna ou da flora silvestres ameaçadas de extinção, assim declaradas em ato formal pela união ou pelos estados, em casos em que estudo técnico demonstrar que o parcelamento coloca em risco as suas sobrevivências;
- V - Com vegetação secundária em estágio avançado de regeneração do bioma mata atlântica, desde que a implantação do parcelamento implique supressão dessa vegetação.

**Art. 90.** A licença ambiental considerará as diretrizes urbanísticas formuladas pelo Município, quando da Consulta Prévia solicitada pelo empreendedor e deverá ser incorporada à licença a ser emitida pela autoridade licenciadora municipal e estadual.

**Art. 91.** Para os fins desta Lei, a Autoridade Municipal licenciadora é composta pelas:

- I - Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos à qual compete expedir as licenças Urbanísticas.
- II - Secretaria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente à qual compete expedir as Licenças Ambientais, principalmente para os casos de empreendimentos que poderão gerar grandes impactos, tais como em terrenos:
  - a) com área superior a 2.500,0 m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados);
  - b) com presença de nascentes, cursos d'água, represas, qualquer recurso hídrico e vegetação arbórea significativa;



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO NEGRO**

**ESTADO DO PARANÁ**

CNPJ N.º 76.002.641/0001-47

- c) localizados em sítios arqueológicos;
- d) que constituam áreas alagáveis, aterradas com material nocivo à saúde pública, geo-morfologicamente degradadas ou com declividade superior a 30% (trinta por cento).

**Art. 92** Na motivação da licença urbanística e ambiental emitida pela autoridade municipal licenciadora, serão apresentados e avaliados os impactos urbanísticos e ambientais do empreendimento, bem como explicitadas as respectivas condições e compensações que forem exigidas do empreendedor.

**Art. 93.** O prazo para emissão da licença urbanística e ambiental será de 90 (noventa) dias.

§ 1º. Em casos de parcelamento de médio ou grande porte, considerando as dificuldades para a realização das avaliações ou estudos técnicos de natureza urbanística ou ambiental necessários à emissão da licença urbanística e ambiental, a autoridade licenciadora, por despacho fundamentado, poderá alterar o prazo estabelecido no *caput* deste artigo para até 180 (cento e oitenta) dias.

§ 2º. Os prazos estabelecidos neste artigo serão sempre contados da data do protocolo de encaminhamento do projeto à autoridade licenciadora.

§ 3º As exigências de complementação oriundas da análise do projeto de parcelamento deverão ser comunicadas pela autoridade licenciadora de uma única vez ao empreendedor, ressalvadas aquelas decorrentes de fatos novos, ou de omissão, culposa ou não, do empreendedor, nos documentos e estudos técnicos que apresentar.

§ 4º A exigência de complementação de informações, documentos ou estudos feita pela autoridade licenciadora interrompe o prazo de aprovação, que recomeça a fluir após o seu atendimento integral pelo empreendedor.

§ 5º O decurso dos prazos de que trata este artigo sem a emissão da licença urbanística e ambiental integrada não implicará na sua emissão tácita, nem autorizará o requerente a praticar qualquer ato que dela decorra.

**Art. 94.** Apenas será considerado apto a ser implantado o empreendimento que, nos termos do seu projeto de parcelamento, tenha obtido, respectivamente, a sua licença urbanística e ambiental e a sua licença ambiental estadual, quando for o caso.

**Art. 95.** O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma físico de implantação, sob pena de execução do instrumento de garantia e da aplicação das medidas estabelecidas nesta Lei.

§ 1º. A critério da autoridade licenciadora, os parcelamentos poderão ser realizados em etapas, conforme o porte do empreendimento, do volume de obras exigido, de situações técnicas desfavoráveis ou, ainda, de situações econômicas justificadas.

§ 2º. No caso do § 1º deste artigo, a licença urbanística e ambiental deverá definir o prazo para a execução de cada uma das etapas do empreendimento.

§ 3º. Os prazos referidos no *caput* e no § 2º deste artigo poderão ser prorrogados, desde que atendidas as condições estabelecidas em lei municipal.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO NEGRO**

**ESTADO DO PARANÁ**

CNPJ N.º 76.002.641/0001-47

**Art. 96.** As áreas destinadas a uso público indicadas no projeto e no memorial descritivo de parcelamento, uma vez emitida a licença urbanística e ambiental integrada, não poderão ter a sua destinação alterada pelo empreendedor, salvo nas hipóteses de caducidade da licença, de alteração do projeto ou de desistência do empreendedor, devidamente aprovadas pela autoridade licenciadora.

**Art. 97.** Diretrizes para o licenciamento ambiental de parcelamento do solo, poderão ser estabelecidas pelo Conselho Municipal de Meio Ambiente de acordo com a legislação em vigor.

**Parágrafo único.** A inexistência das diretrizes a que se refere o *caput* deste artigo não obstará a expedição das licenças necessárias pela autoridade licenciadora.

**Art. 98.** O licenciamento urbanístico e a implantação do parcelamento do solo para fins urbanos em zonas especiais de interesse social poderão ter procedimentos simplificados para a aprovação, a ser estabelecido por legislação municipal específica.

## **CAPÍTULO V DA ENTREGA DAS OBRAS E DA LICENÇA FINAL**

### **Seção I Da Aprovação dos Projetos**

**Art. 99.** Considera-se aprovado o projeto de parcelamento que possua licença urbanística e licença ambiental.

**Art. 100.** A implantação de parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Rio Negro depende de análise e aprovação do projeto, com a emissão da respectiva licença urbanística pela autoridade licenciadora, observando-se:

- I - A exigência de licenciamento ambiental do parcelamento do solo para fins urbanos, pelo órgão ambiental competente;
- II - Admite-se a exigência de renovação periódica da licença ambiental, a critério do órgão licenciador ambiental;
- III - A licença ambiental do parcelamento não pressupõe a licença ambiental das obras e atividades a serem implantadas nos lotes ou unidades autônomas produzidos, a qual deve ser feita na forma da legislação ambiental, pelo órgão ambiental competente;
- IV - Os parcelamentos de pequeno porte e os desmembramentos que não resultem em mais de 10 (dez) unidades dispensam a licença ambiental.

**Art. 101.** Recebido o projeto de loteamento, com todos os elementos e de acordo com as exigências desta Lei, a Prefeitura Municipal procederá ao exame das plantas e do memorial



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO NEGRO**

**ESTADO DO PARANÁ**

CNPJ N.º 76.002.641/0001-47

descritivo, podendo recusar a indicação das áreas a serem doadas ou dos lotes a serem caucionados e escolher outros, bem como exigir modificações que se façam necessárias.

§ 1º. A Prefeitura Municipal disporá de 90 (noventa) dias para pronunciar-se, ouvidas as autoridades competentes, para a aprovação, ou não, do projeto de loteamento, e 60 (sessenta) dias para a aceitação ou recusa fundamentada das obras de urbanização.

§ 2º. Transcorridos os prazos sem a manifestação do Poder Público, o projeto será considerado rejeitado ou as obras recusadas, assegurada a indenização por eventuais danos derivados da omissão.

§ 3º. Aprovado o projeto de loteamento e deferido o processo, a Prefeitura Municipal expedirá um Alvará de Licença no qual deverão constar:

- I - As condições em que o loteamento é autorizado;
- II - As obras a serem realizadas;
- III - O prazo para execução;
- IV - A indicação das áreas que passarão a integrar o domínio do município no ato de seu registro; e
- V - A descrição das áreas caucionadas por força desta lei.

**Art. 102.** 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 no Inciso VIII do Artigo 6º 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 à 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 Art.21, 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 esta Lei ou assumidas no Termo de Compromisso;
- VI - Utilizar modelo de Contrato de compra e Venda conforme modelo da Prefeitura Municipal.

**Art. 103.** 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.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO NEGRO**

**ESTADO DO PARANÁ**

CNPJ N.º 76.002.641/0001-47

**Art. 104.** A aprovação do projeto de loteamento ficará condicionada à arborização das vias conforme solicitação da Secretaria de Obras Públicas e, se necessário, dos locais destinados à área verde sob responsabilidade do empreendedor.

**Art. 105.** Poderá ser negada a aprovação de loteamento, subdivisão de terrenos ou abertura de via ou logradouro que se contraponham ao interesse público ou sacrifiquem o desenvolvimento e planejamento do Município.

**Art. 106.** O Município poderá aprovar parcelamentos com as obras de infra-estrutura incompletas ou parciais, desde que o empreendedor ofereça como garantia de sua execução, imóvel a ser caucionado, em valor correspondente ao das obras a serem executadas, conforme avaliação do órgão competente.

## **Seção II Da Emissão de Alvará**

**Art. 107.** O alvará de conclusão (total ou parcial) só será emitido após a conclusão das obras e dele deve constar o nome do bairro, número dos quarteirões aprovados, nomes das firmas executoras e consultora, assinatura do responsável técnico pelo acompanhamento das obras e do secretário da Secretaria de Obras Públicas.

**Art. 108.** Não serão fornecidos alvarás de licença para construção, reforma ou demolição em lotes resultantes de parcelamentos não aprovados pelo Município.

**Art. 109.** Para emissão do alvará de conclusão será exigida a apresentação dos seguintes documentos:

- I - Termo de Recebimento das concessionárias de água, esgoto e iluminação pública;
- II - Termo de Recebimento do secretário da Secretaria de Agricultura e Meio Ambiente, se for o caso;
- III - Laudo da firma executora atestando a qualidade da obra e que a mesma foi executada conforme os respectivos projetos;
- IV - Guia de recolhimento da segunda parcela da Taxa de Fiscalização de Obras Particulares quitada.

**Art. 110.** Expedido o alvará de licença para o início das obras, o empreendedor poderá dar início às mesmas, mediante comunicação dirigida à Prefeitura.





# **PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO NEGRO**

**ESTADO DO PARANÁ**

CNPJ N.º 76.002.641/0001-47

**Art. 111.** O prazo para execução das obras será de 04 (quatro) anos, contados a partir da data da autorização, o qual deverá ser anualmente renovado.

**Parágrafo único.** O empreendedor que não cumprir o prazo disposto no caput deste artigo ficará sujeito à multa estabelecida nesta Lei, até a conclusão da obra.

## **Seção III Da Entrega das Obras**

**Art. 112.** Uma vez realizadas as obras e estando quitados os tributos municipais, a Prefeitura a requerimento do interessado aprovará o parcelamento após a realização de devida vistoria, fornecendo certidão e cópia visada do projeto, a ser averbada no Registro de Imóveis pelo interessado no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias.

§ 1º. A manifestação da autoridade licenciadora deve se dar mediante a expedição do Termo de Vistoria e Recebimento de Obras.

§ 2º. Todas as eventuais exigências oriundas da vistoria devem ser comunicadas pela autoridade licenciadora de uma única vez ao empreendedor.

§ 3º. A Apresentação de exigências pela autoridade licenciadora interrompe o prazo previsto para o recebimento, que recomeça a fluir depois de cumpridas as exigências pelo empreendedor.

**Art. 113.** Na entrega das obras, exige-se que as quadras, lotes ou as unidades autônomas do parcelamento estejam devidamente demarcadas, admitindo-se a tolerância de 0,08% em relação às medidas lineares previstas no projeto.

§ 1º. Havendo diferença de medida, ainda que dentro do limite de tolerância, o empreendedor deve providenciar a devida retificação no Serviço de Registro de Imóveis, sem prejuízo das conseqüências contratuais.

§ 2º. No caso da diferença ser superior ao limite de tolerância, a retificação depende de revisão da licença urbanística.

**Art. 114.** O empreendedor deve solicitar averbação do termo de vistoria e recebimento de obras na matrícula em que se acha registrado o parcelamento, no prazo máximo de 15 (quinze) dias de sua expedição.

**Art. 115.** Os órgãos e entidades da administração direta e indireta municipal, estadual ou federal, bem como os concessionários ou permissionários de serviços públicos, subordinam-se a todas as condições prescritas nesta lei.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO NEGRO**

**ESTADO DO PARANÁ**

CNPJ N.º 76.002.641/0001-47

## **CAPÍTULO VI DO REGISTRO DO PARCELAMENTO**

**Art. 116.** O Registro do parcelamento do solo está subordinado às prescrições desta lei, que se faz consoante à Lei Federal 6766/79 e suas alterações; à Lei Federal 6015/73, e suas alterações, bem como às regulamentações e instruções emanadas da Corregedoria.

**Art. 117.** Sob pena de caducidade dos direitos constituídos pela licença urbanística e ambiental, o empreendedor deverá requerer o registro do parcelamento dentro de 180 (cento e oitenta) dias contados da data da sua expedição, apresentando, após regular desentranhamento dos autos em que se processou o licenciamento, os documentos referidos nos incisos I a XI do *caput* do Art. 84 desta Lei, bem como os seguintes:

- I - Cópia do projeto aprovado, do qual constem os desenhos, o memorial descritivo e o cronograma físico de execução das obras;
- II - A licença urbanística e ambiental do parcelamento, e a licença ambiental prevista no § 2º do Art. 6º E no art. 94 desta lei, quando for o caso ;
- III - As cláusulas padronizadas que regerão os contratos de alienação dos lotes ou unidades autônomas, observadas as disposições da lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (código de defesa do consumidor);
- IV - O instrumento de instituição do condomínio urbanístico e a sua respectiva convenção, se for o caso;
- V - O regimento interno da comissão de representantes;
- VI - O instrumento de garantia de execução das obras e serviços de responsabilidade do empreendedor, aceito pela autoridade licenciadora;
- VII - Os contratos e outros atos que comprovem a condição de empreendedor na forma do parágrafo único do Art. 137 desta lei;
- VIII - A certidão de ações penais relativas ao empreendedor, com respeito a crimes contra o patrimônio, a administração pública, o consumidor, a economia popular, a ordem tributária e econômica, o meio ambiente ou a ordem urbanística, referente aos últimos dez anos.

**§ 1º.** A existência de eventuais sentenças condenatórias transitadas em julgado contra o empreendedor, relativamente aos delitos referidos no inciso VIII do *caput* deste artigo, impedirá o registro do parcelamento, observada a reabilitação de que trata o art. 93 do Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940 (Código Penal).

**§ 2º.** A existência de ações penais condenatórias transitadas em julgado, relativas a crimes de menor potencial ofensivo contra o meio ambiente, não impedirá o registro do parcelamento, desde que seja comprovada a reparação do dano por certidão emitida pelo juízo criminal.

**§ 3º.** A existência de ações penais relativas aos delitos referidos no inciso VIII do *caput* deste artigo, desde que não tenham sido objeto de sentença condenatória transitada em julgado, não impedirá o registro do parcelamento, ressalvada a hipótese prevista no Art. 119 desta Lei.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO NEGRO**

**ESTADO DO PARANÁ**

CNPJ N.º 76.002.641/0001-47

§ 4º. A existência de ações civis não impede o registro do parcelamento, desde que o empreendedor comprove que estas ações não poderão prejudicar os adquirentes.

§ 5º. A autorização a que se refere o inciso II do Art. 83 desta Lei não dispensa o consentimento do declarante para os atos de alienação ou promessa de alienação de lotes, ou de direitos a eles relativos, que venham a ser praticados pelo seu cônjuge.

**Art. 118.** Após regular autuação do requerimento, o Oficial do Registro de Imóveis examinará os documentos apresentados pelo empreendedor no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado da prenotação, comunicando ao empreendedor, de uma única vez, a existência de eventuais exigências para a efetivação do registro.

§ 1º. Constatada a existência de ações penais ainda não transitadas em julgado, na conformidade do disposto no § 3º do Art. 117 desta Lei, o Oficial imediatamente cientificará o Ministério Público do ocorrido, para os fins do Art. 117 desta Lei.

§ 2º. Estando a documentação em ordem, ou atendidas satisfatoriamente as exigências feitas nos termos do *caput* deste artigo, o Oficial do Registro de Imóveis informará o fato à autoridade licenciadora, providenciando a publicação de edital, que conterá um resumo do pedido de registro do parcelamento e um desenho simplificado da localização do imóvel.

§ 3º O edital deverá ser publicado por 2 (duas) vezes, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, em um jornal de grande circulação local.

§ 4º. Nos parcelamentos de pequeno porte, fica dispensada a publicação de editais, desde que o imóvel não tenha sido anteriormente, objeto de empreendimento beneficiado com a mesma dispensa.

§ 5º. No prazo de 15 (quinze) dias contados da última publicação, poderá ser apresentada impugnação do pedido de registro do parcelamento perante o Registro de Imóveis.

§ 6º. Findo o prazo previsto no § 4º deste artigo, sem qualquer impugnação, deverá ser efetuado o registro imobiliário do parcelamento.

§ 7º. Havendo impugnação, o Oficial do Registro de Imóveis dará ciência de seus termos ao empreendedor e encaminhará imediatamente os autos do parcelamento e a respectiva impugnação ao juiz corregedor, perante o qual o empreendedor apresentará defesa no prazo de 15 (quinze) dias.

§ 8º. No caso do § 6º, o processo segue então os trâmites legais, determinados pela lei 6015/73, alterações e Instruções da Corregedoria Estadual. A prenotação ficará prorrogada até o cumprimento da decisão proferida pelo juiz corregedor.

§ 9º. Rejeitada a impugnação, os autos deverão ser encaminhados à origem para a efetuação do registro de parcelamento.

§ 10. Registrado o parcelamento, o Oficial do Registro de Imóveis deverá encaminhar à autoridade licenciadora a certidão do registro do parcelamento e das matrículas das áreas públicas existentes.

**Art. 119.** A existência de ações penais em curso contra o empreendedor poderá ensejar medida cautelar por parte do Ministério Público para a sustação do registro imobiliário requerido, até que seja julgado definitivamente o processo criminal.

**Art. 120.** O registro poderá ser indeferido se houver confirmação da sentença condenatória, após o seu trânsito em julgado, com base no § 1º do Art. 117 desta Lei.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO NEGRO**

**ESTADO DO PARANÁ**

CNPJ N.º 76.002.641/0001-47

**Art. 121.** O registro do parcelamento deverá ser feito na matrícula do imóvel, por extrato, e conter, entre outros dados:

- I - O nome do empreendimento;
- II - A indicação da licença urbanística e ambiental integrada e da data da sua emissão;
- III - A indicação das áreas, em metros quadrados, destinadas aos lotes ou unidades autônomas, e das áreas destinadas a uso público, a uso comum dos condôminos e, quando for o caso, a indicação das construções a serem edificadas;
- IV - Os nomes dos futuros logradouros públicos que constarem do projeto aprovado;
- V - As restrições administrativas, convencionais e legais relativas ao parcelamento;
- VI - O cronograma de execução das obras e serviços;
- VII - O quadro contendo a identificação de cada lote ou unidade autônoma, com sua quadra, número e o respectivo número de sua matrícula, bem como a identificação das áreas destinadas ao uso público e, quando for o caso, das áreas destinadas ao uso comum dos condôminos.

**§ 1º.** No registro do parcelamento deverão ser abertas as matrículas correspondentes a cada um dos lotes ou unidades autônomas, cuja descrição deverá conter:

- I - Quanto aos lotes, o seu número e quadra, o nome do logradouro com que faz frente, as medidas perimetrais e área, os lotes confrontantes com os números de suas respectivas matrículas e, quando for o caso, a indicação das construções a serem edificadas;
- II - Quanto às unidades autônomas, o seu número e quadra, as medidas perimetrais e área, a fração ideal da área comum, as unidades confrontantes com o número de suas respectivas matrículas e, quando for o caso, a indicação das construções a serem edificadas.

**§ 2º.** Abertas as matrículas, nelas deverão ser averbadas as áreas mencionadas no art. 121, inciso III, desta Lei.

**§ 3º.** As matrículas das áreas destinadas a uso público serão abertas de ofício, devendo nelas serem averbadas as respectivas destinações e, se houver as restrições.

**§ 4º.** O pagamento das custas e emolumentos referentes à abertura de matrícula de que trata o § 1º deste artigo deverá ser feito no momento do registro do contrato de venda e compra de cada lote ou unidade autônoma.

**Art. 122.** Quando o imóvel parcelado estiver situado em mais de uma circunscrição imobiliária, o registro do empreendimento deverá ser requerido simultaneamente em todas elas.

**§ 1º.** Os Oficiais deverão qualificar o título no âmbito de sua competência, emitindo certidão conjunta acerca de seu resultado.

**§ 2º.** O registro do empreendimento, na hipótese prevista no *caput* deste artigo, deverá ser efetuado quando alcançada a qualificação positiva do título em todas as circunscrições imobiliárias.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO NEGRO**

**ESTADO DO PARANÁ**

CNPJ N.º 76.002.641/0001-47

§ 3º. Os emolumentos do registro deverão ser calculados com base na proporção da área do imóvel pertencente a cada uma das circunscrições.

§ 4º. Nenhum lote ou unidade autônoma poderá situar-se em mais de uma circunscrição.

§ 5º. Enquanto não efetuados os registros em todas as circunscrições, o parcelamento será considerado como não registrado para os efeitos desta Lei.

**Art. 123.** Desde a data do registro do parcelamento, as áreas destinadas a uso público constantes do projeto passarão a integrar o domínio do Município, independentemente de qualquer outra formalidade.

§ 1º. O disposto no *caput* deste artigo aplica-se também aos parcelamentos do solo para fins urbanos efetuados em imóveis de propriedade da União ou do Estado.

§ 2º. Nos imóveis, objeto de aforamento, o registro do parcelamento transmitirá ao Município somente o domínio útil das áreas destinadas a uso público.

**Art.124.** Nos títulos apresentados à registro, a identificação do imóvel poderá ser feita mediante menção ao número de sua matrícula, à circunscrição imobiliária a que pertence e ao seu endereço.

§ 1º. Quando a divergência entre a descrição constante do título e aquela da matrícula não gerar dúvida quanto à identidade do imóvel, o registro poderá ser feito mediante requerimento do adquirente para que o ato seja praticado conforme a descrição contida na matrícula.

§ 2º. Quando a divergência decorrer de omissão, imprecisão ou inverdade do registro deverá ser seguido o disposto no art. 213 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

§ 3º. Se comprovadamente o título tiver sido outorgado há mais de 15 (quinze) anos, será suficiente a figuração como outorgante de quaisquer dos proprietários constantes da matrícula.

§ 4º. No caso de o alienante ser pessoa jurídica, transcorrido o prazo decadencial para recolhimento das contribuições sociais previstas em lei, o registro da transmissão da propriedade independerá da apresentação da certidão negativa referente a tais contribuições.

**Art. 125.** Qualquer alteração do parcelamento registrado dependerá da aprovação da autoridade licenciadora e deverá ser averbada no Registro de Imóveis.

§ 1º. Quando houver lotes alienados, a alteração dependerá da anuência dos adquirentes diretamente atingidos pela alteração.

§ 2º. Para os fins do disposto no § 1º deste artigo, todos os adquirentes serão considerados como diretamente atingidos, se a alteração implicar em redução ou mudança da destinação das áreas destinadas a uso público ou a uso comum dos condôminos, aumento no número de lotes ou de unidades autônomas, ou ainda alterações nas restrições urbanísticas previstas.

§ 3º. Não se aplicará o disposto no § 2º deste artigo aos casos de alteração da localização das áreas destinadas a uso público ou a uso comum dos condôminos, desde que esta alteração não implique na sua efetiva redução.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO NEGRO**

**ESTADO DO PARANÁ**

CNPJ N.º 76.002.641/0001-47

§ 4º. O requerimento para averbação da alteração deverá ser instruído com o respectivo projeto, devidamente aprovado pela autoridade licenciadora, e com as anuências exigidas nos § 1º e § 2º deste artigo.

**Art. 126.** O registro do parcelamento só poderá ser cancelado:

- I - por decisão judicial, ouvida a autoridade licenciadora;
- II - a requerimento do empreendedor, com anuência da autoridade licenciadora, se não houver lote ou unidade autônoma vendida ou compromissada;
- III - a requerimento do empreendedor, com anuência de todos os adquirentes de lotes ou unidades autônomas e da autoridade licenciadora;
- IV - a requerimento da autoridade licenciadora, no caso de parcelamento registrado há mais de 5 (cinco) anos e não implantado.

§ 1º. O registro do parcelamento também poderá ser cancelado para a regularização fundiária de área que já tenha sido objeto de parcelamento anteriormente registrado, desde que não tenha sido executado, ou tenha sido executado em desconformidade com o seu licenciamento.

§ 2º. Em qualquer caso, a autoridade licenciadora somente poderá opor-se ao cancelamento do registro se dele resultar justificado inconveniente para o desenvolvimento urbano ou se já tiver realizado qualquer melhoramento na área parcelada.

**Art.127.** Nos casos em que o empreendedor não obtiver anuência dos adquirentes para alteração ou cancelamento do registro, deverá notificá-los extrajudicialmente, bem como a comissão de representantes, por meio do Registro de Imóveis ou do Registro de Títulos e Documentos.

§ 1º. O adquirente notificado na forma do *caput* deste artigo deverá manifestar-se perante o Registro de Imóveis no prazo de 30 (trinta) dias.

§ 2º. Na hipótese de não serem encontrados os adquirentes notificados nos endereços disponíveis ou, tendo sido notificados, não apresentarem impugnação no prazo indicado, será considerada incontroversa a alteração do parcelamento ou o cancelamento do registro.

**Art.128.** Nas hipóteses do art. 125 e do art. 126, *caput*, incisos II a IV, e § 1º, desta Lei, o Oficial do Registro de Imóveis comunicará a apresentação de requerimento de alteração ou o de cancelamento do registro ao Ministério Público, publicará edital com a sua síntese e abrirá prazo de 30 (trinta) dias para a sua respectiva impugnação.

§ 1º. Não havendo impugnação, o Oficial do Registro de Imóveis efetivará a averbação da alteração ou do cancelamento do registro.

§ 2º. Havendo impugnação, o Oficial do Registro de Imóveis dará ciência ao requerente de seus termos e a encaminhará imediatamente ao juiz corregedor, perante o qual o empreendedor apresentará defesa no prazo de 15 (quinze) dias.

§ 3º. Na hipótese do § 2º deste artigo, após manifestação do Ministério Público dentro do prazo de 10 (dez) dias, a impugnação deverá ser apreciada pelo juiz corregedor em até 30 (trinta) dias.





# **PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO NEGRO**

**ESTADO DO PARANÁ**

CNPJ N.º 76.002.641/0001-47

**Art. 129.** O desmembramento caracterizado como parcelamento de pequeno porte deverá ser requerido ao Registro de Imóveis pelo empreendedor e instruído com a devida licença urbanística e ambiental integrada, plantas e memoriais descritivos do projeto.

**Parágrafo único.** O procedimento previsto no *caput* deste artigo somente poderá ser aplicado se o imóvel não tiver sido anteriormente, objeto de desmembramento de pequeno porte.

**Art. 130.** Nos termos da legislação federal, o Oficial de Registro de Imóveis que efetuar atos registrais em desacordo com as exigências da Lei ficará sujeito a multa equivalente a 10 (dez) vezes os emolumentos regimentais fixados para o respectivo ato, no valor apurado à época em que for aplicada a penalidade pelo juiz corregedor, sem prejuízo das demais sanções cabíveis, na forma estabelecida em lei.

**Art. 131.** Fica vedado vender ou prometer vender lote ou unidade autônoma de parcelamento do solo para fins urbanos que não tenha sido objeto de registro imobiliário, sujeitando-se às penalidades constantes do art. 171 da presente Lei e art. 50, da Lei Federal 6766/99.

## **CAPÍTULO VII DOS CONTRATOS**

**Art. 132.** Nenhum imóvel poderá ser alienado sem antes estar devidamente matriculado no Registro de Imóveis.

§ 1º. Não poderão ser objeto de alienação partes destacadas do imóvel, sem antes ter sido ele devidamente parcelado ou regularizado nos termos desta Lei.

§ 2º. Para a lavratura de qualquer escritura versando sobre direitos reais, o Tabelião de Notas deverá arquivar a certidão atualizada da matrícula do imóvel.

§ 3º. No caso de instrumento particular, a certidão deverá acompanhar o título e dele fazer parte integrante.

**Art. 133.** A alienação de lotes ou unidades autônomas poderá ser contratada por quaisquer das formas previstas em lei, sendo vedada a cláusula de arrependimento nos contratos preliminares, sob pena de considerar-se não escrita, salvo a hipótese prevista no art.144, § 11, desta Lei.

**Art. 134.** Os contratos, incluindo o preliminar, deverão ser prenotados no Registro de Imóveis no prazo de 180 (cento e oitenta) dias da sua celebração.

§ 1º. Será do empreendedor a obrigação de promover o registro do contrato preliminar, podendo exigir do adquirente o reembolso das despesas, por expressa disposição contratual.

§ 2º. Decorrido o prazo previsto no *caput* deste artigo, o empreendedor não poderá exigir do adquirente do lote ou unidade autônoma o cumprimento de quaisquer das obrigações previstas no contrato antes do seu registro.





# **PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO NEGRO**

**ESTADO DO PARANÁ**

CNPJ N.º 76.002.641/0001-47

§ 3º. O contrato preliminar poderá ser realizado por instrumento particular e, cumpridas as obrigações estipuladas, qualquer das partes poderá exigir a celebração do contrato definitivo.

§ 4º. Na cessão de direitos ou na promessa de cessão feita pelo empreendedor não proprietário, cumpridas as obrigações pelo adquirente, não poderá o proprietário se recusar a outorgar o contrato definitivo de transferência da propriedade.

§ 5º. No caso de contrato preliminar formalizado por instrumento público registrado, a transmissão da propriedade será registrada mediante a apresentação da quitação do preço e do comprovante de pagamento do imposto de transmissão.

§ 6º. Aplicar-se-á o disposto no § 5º deste artigo ao contrato preliminar formalizado por instrumento particular registrado, firmado entre o empreendedor e o primeiro adquirente de lote, desde que relativo a bem de valor igual ou inferior ao previsto no art. 108 do Código Civil, apurado em avaliação fiscal para pagamento do imposto de transmissão.

§ 7º. A prova da quitação será dispensada se já decorrido o prazo de prescrição para a cobrança da última parcela, a contar da data de seu vencimento, desde que apresentada certidão forense comprovando a inexistência de ação de rescisão contratual ou de cobrança em face do promitente comprador.

§ 8º. O disposto no § 6º deste artigo também se aplica aos contratos formalizados por instrumentos particulares antes da vigência desta Lei e levados a registro, desde que apresentada ata notarial que constate a impossibilidade de localização do titular do domínio do imóvel ou sua recusa em outorgar escritura pública de venda e compra.

§ 9º. A cessão e promessa de cessão de direitos decorrentes de compromisso de venda e compra:

- I - Dependerá da comprovação de adimplência do cedente ou promitente cedente;
- II - Somente terá validade perante o empreendedor, o cessionário ou o promitente cessionário após o registro.

**Art. 135.** Os contratos de alienação dos lotes ou unidades autônomas serão regidos por disposições específicas a cada contratação e por cláusulas padronizadas.

§ 1º. As disposições específicas, entre outras, deverão conter:

- I - O nome e a qualificação das partes;
- II - O número do lote ou unidade autônoma e a quadra, com o respectivo número de sua matrícula;
- III - O preço, o prazo e a forma de pagamento;
- IV - A forma de atualização monetária e os juros, se houver.

§ 2º. As cláusulas padronizadas deverão conter, no mínimo:

- I - A descrição do empreendimento, bem como as restrições administrativas, convencionais e legais;
- II - O local dos pagamentos;
- III - A penalidade e os encargos da mora para o empreendedor e o adquirente;
- IV - A descrição da infra-estrutura a cargo do empreendedor;
- V - O prazo de entrega do empreendimento;



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO NEGRO**

**ESTADO DO PARANÁ**

CNPJ N.º 76.002.641/0001-47

- VI -O momento a partir do qual o adquirente assumirá os impostos e os demais encargos incidentes sobre o lote ou unidade autônoma;
- VII -A solução em caso de divergência quanto às dimensões do lote ou unidade autônoma com aquelas constantes da matrícula;
- VIII -As hipóteses de rescisão e suas conseqüências, no caso de contrato preliminar.

§ 3º. O empreendedor poderá submeter ao Registro de Imóveis mais de um conjunto de cláusulas padronizadas, dependendo da natureza do contrato a ser celebrado.

§ 4º. As alterações introduzidas nas cláusulas padronizadas valerão apenas para os contratos firmados após o seu registro.

§ 5º. Qualquer documento fornecido pelo empreendedor comprovando o recebimento do sinal, ou parte do pagamento, constando a indicação do lote ou unidade autônoma, preço, prazo e forma de pagamento, será considerado como contrato preliminar e regido pelas cláusulas padronizadas, sendo passível de registro, a requerimento do adquirente, como promessa de venda e compra, se o empreendedor for o proprietário, ou promessa de cessão de direitos, caso não o seja.

§ 6º. O contrato deverá fazer menção ao número do registro das cláusulas padronizadas e deverá estar acompanhado de cópia da certidão do seu texto, devidamente rubricada pelo adquirente, bem como de um desenho do lote ou unidade autônoma, com todas as suas características, e desenho simplificado de sua localização dentro da quadra.

§ 7º. Ficará vedada a cobrança de valores relacionados à manutenção do empreendimento a favor do vendedor ou empreendedor.

**Art. 136.** A alienação de imóvel parcelado caracterizar-se-á como uma relação de consumo que, além de submeter-se à Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, sujeita-se às disposições desta lei, observando-se que:

- I -No caso de divergência quanto aos critérios de reajuste, o adquirente deverá indicar a parte incontroversa e continuar a pagá-la, no tempo e no modo contratados;
- II -Em qualquer material impresso de divulgação do empreendimento, deverá constar o número da matrícula do parcelamento e o de seu registro;
- III -Será vedado ao empreendedor fazer qualquer menção, em material publicitário, de obra de infra-estrutura que não esteja incluída no escopo do seu fornecimento.
- IV -Não cumprida a obrigação, poderá o credor exigir-lhe o cumprimento ou pleitear a rescisão do contrato.

**Parágrafo único.** O não pagamento da parte incontroversa, indicada na forma do inciso I do *caput* deste artigo implicará em mora do adquirente.

**Art. 137.** Na desapropriação, a imissão na posse, desde que registrada na matrícula do imóvel, constituirá direito real passível de cessão ou de promessa de cessão e, quando outorgado pelo expropriante, mediante termo ou contrato da administração pública, independará de testemunhas, não se aplicando o disposto no art. 108 do Código Civil.

**Parágrafo único.** O direito real de que trata o *caput* deste artigo poderá ser dado em garantia nos contratos de financiamentos habitacionais.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO NEGRO**

**ESTADO DO PARANÁ**

CNPJ N.º 76.002.641/0001-47

**Art. 138.** No caso previsto no Art. 9º, parágrafo único, inciso XV, alínea “c”, desta Lei, será admitida a cessão da posse, por instrumento particular, em que estiverem provisoriamente imitidas a União, o Estado, o Município, os entes da Administração Indireta e os habilitados a promover a desapropriação, que será, para todos os fins de direito, equiparada à cessão realizada por escritura pública, não se aplicando o disposto no art. 108 do Código Civil.

**Parágrafo único.** Com o pagamento da prévia indenização prevista no art. 5º, inciso XXIV, da Constituição Federal, e o respectivo registro imobiliário da sentença transitada em julgado na ação de desapropriação, conforme haja obrigações a cumprir ou estejam elas cumpridas, circunstâncias essas comunicadas ao Registro de Imóveis, deverão ser averbadas na respectiva matrícula, neste caso **a posse** referida no *caput* deste artigo converter-se-á:

- I - Em propriedade;
- II - A caução em hipoteca;
- III - a cessão de posse em compromisso ou contrato de venda e compra, ou
- IV - Outra modalidade contratual colimada.

**Art. 139.** Até a averbação da licença final integrada, todo o empreendimento, ou parte dele, poderá ser transmitido como uma universalidade, mediante ato “*inter vivos*” ou por sucessão “*causa mortis*”, caso em que o adquirente sucede o transmitente em todos os seus direitos e obrigações, ficando obrigado a respeitar os compromissos de venda e compra ou as promessas de cessão, em todas as suas cláusulas, sendo nula qualquer disposição em contrário, ressalvado o direito do herdeiro ou do legatário de renunciar à herança ou ao legado.

§ 1º. O ato de transmissão deverá ser objeto de registro na matrícula do parcelamento e de averbação em todas as matrículas originadas a partir do parcelamento.

§ 2º. No caso de transmissão do empreendimento por ato “*inter vivos*”, o adquirente deverá apresentar **certidões de ações penais** relativas ao seu nome, referente aos últimos dez anos, com respeito a crimes contra o patrimônio, a Administração Pública, o consumidor, a economia popular, a ordem tributária e econômica, o meio ambiente ou a ordem urbanística.

**Art. 140.** A sentença declaratória de falência ou de insolvência de qualquer das partes não rescindirá os compromissos de venda e compra ou as promessas de cessão que tenham por objeto o imóvel parcelado, ou lotes ou unidades autônomas resultantes do parcelamento.

§ 1º. Se a falência ou insolvência for do empreendedor, incumbirá ordinariamente ao síndico ou ao administrador dar cumprimento aos referidos contratos.

§ 2º. No caso do § 1º deste artigo, os adquirentes dos lotes ou das unidades autônomas poderão requerer ao juiz que os autorize a gerir o empreendimento por meio da comissão de representantes, caso em que deverão adiantar os recursos necessários à sua continuidade, assegurando-se prioridade na restituição com o produto do empreendimento, sendo o resultado líquido transferido à massa.

**Art. 141.** No caso de falência ou insolvência do adquirente do lote ou unidade autônoma, e não sendo vantajosa para a massa a continuidade do contrato, ou ainda não havendo recursos para o pagamento das prestações, o juiz deverá determinar a imediata venda do imóvel.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO NEGRO**

**ESTADO DO PARANÁ**

CNPJ N.º 76.002.641/0001-47

**Parágrafo único.** Não sendo possível a venda, poderá o juiz determinar que os direitos do adquirente sejam levados à praça.

**Art. 142.** Vencida e não paga a prestação, o contrato será considerado rescindido de pleno direito 30 (trinta) dias após a constituição em mora do adquirente devedor.

**§ 1º.** Para os fins deste artigo, deverá o empreendedor requerer ao Oficial do Registro de Imóveis a notificação do adquirente devedor para:

- I - Satisfazer as prestações objeto da notificação e as que se vencerem até a data do respectivo pagamento, acrescidas de juros de mora, da multa contratual limitada ao percentual previsto no § 1º do art. 52 da lei nº 8.078, de 1990, atualização monetária e das despesas de notificação, devendo estes valores constarem expressamente do requerimento e da notificação;
- II - Impugnar o valor, depositando no registro de imóveis o montante incontroverso;
- III - Tomar ciência de que a não quitação dos débitos em aberto ensejará a rescisão do contrato e que, neste caso, os valores pagos deverão ser restituídos pelo empreendedor, nos termos do Art. 144 Desta lei.

**§ 2º.** O empreendedor arcará com os custos da notificação referida no § 1º deste artigo, nos casos em que o adquirente possua renda familiar mensal inferior ou igual a 3 (três) salários mínimos mensais, uma única vez durante o período de vigência do contrato, vedado o fracionamento do montante das prestações em atraso, ainda que não consecutivas.

**§ 3º.** A notificação deverá ser feita pessoalmente, podendo, por solicitação do Oficial do Registro de Imóveis, ser efetivada pelo Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la.

**§ 4º.** A notificação deverá ser dirigida ao endereço do adquirente constante do Registro de Imóveis ou ao endereço do imóvel objeto do contrato e, caso o adquirente não seja encontrado em nenhum dos dois, poderá, ainda, ser notificado em endereço fornecido pelo empreendedor.

**§ 5º.** Se o destinatário recusar-se a dar recibo ou furtar-se ao recebimento, o agente incumbido da diligência deverá informar essa circunstância ao Oficial competente, que a certificará sob sua responsabilidade, sendo considerado notificado o destinatário.

**§ 6º.** Se for desconhecido o paradeiro do destinatário, a notificação deverá ser feita por edital, publicado uma vez em jornal de grande circulação local ou regional, começando o prazo para pagamento a fluir 10 (dez) dias após a data da publicação.

**§ 7º.** Purgada a mora, o contrato será mantido na forma pactuada.

**§ 8º.** Certificada a ausência do pagamento no Registro de Imóveis, o empreendedor poderá requerer o cancelamento do registro do contrato ao Oficial, que o efetivará, em prazo não superior a 15 (quinze) dias, expedindo a respectiva certidão.

**Art. 143.** Se o credor das prestações referidas no artigo anterior desta Lei se recusar a recebê-las, ou furtar-se ao seu recebimento, deverá ser constituído em mora mediante notificação do Oficial do Registro de Imóveis para vir receber as importâncias depositadas pelo devedor.

**§ 1º.** Decorridos 15 (quinze) dias após o recebimento da notificação, considerar-se-á efetuado o pagamento.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO NEGRO

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ N.º 76.002.641/0001-47

§ 2º. Em não comparecendo o credor para receber, a importância será depositada pelo Oficial do Registro de Imóveis em conta bancária especial a favor do credor, remunerada na forma dos depósitos judiciais.

**Art. 144.** Em caso de rescisão contratual por fato exclusivamente imputado ao adquirente, respeitado o disposto no §º 12 deste artigo deverão ser restituídos os valores pagos por ele. Ressalva-se a vantagem econômica auferida com a fruição do imóvel pelo lapso temporal em que este ficou indisponível, contado a partir da emissão da licença final ou da efetiva imissão na posse do imóvel, o que ocorrer por último, respeitado o limite máximo de 0,5% (meio por cento) ao mês do valor do imóvel previsto em contrato, e:

- I -Do montante devido por cláusula penal e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal, tudo limitado a um desconto máximo de 10% (dez por cento) do valor total das prestações pagas;
- II -Dos juros moratórios relativos às prestações pagas em atraso pelo adquirente;
- III -Dos valores decorrentes do inadimplemento do adquirente relativos ao imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU), contribuições condominiais ou associativas que sejam a estas equiparadas e tarifas vinculadas ao imóvel, bem como de tributos incidentes sobre a restituição, desde que irrecuperáveis ao empreendedor;
- IV -Da corretagem, se tiver sido comprovadamente paga pelo empreendedor, assegurada a oportunidade do adquirente tomar conhecimento prévio de sua existência e de seu respectivo valor.

§ 1º. O valor será devolvido no mesmo número de parcelas pagas pelo adquirente, ou na forma acordada entre as partes, respeitados os índices de correção, os juros e os prazos previstos no contrato, e ressalvadas as seguintes hipóteses:

- I -A devolução deverá ser efetuada em uma única parcela, caso o valor a ser devolvido represente até 10% (dez por cento) do preço total de venda do lote;
- II -A devolução deverá ser efetuada em até 12 (doze) parcelas mensais e consecutivas, caso o valor represente até 20% (vinte por cento) do preço total de venda do lote;
- III -A devolução deverá ser efetuada em até 18 (dezoito) parcelas mensais e consecutivas, caso o valor a ser devolvido represente até 30% (trinta por cento) do preço total de venda do lote.

§ 2º. Para fins da restituição prevista no *caput* deste artigo, os valores das prestações pagas e dos abatimentos previstos, bem como o valor do imóvel constante do contrato, deverão ser atualizados monetariamente, utilizando-se o índice de atualização contratualmente estabelecido.

§ 3º. Caso o imóvel seja revendido em número menor de parcelas que aquele do contrato original, a devolução deverá ser feita no prazo mais favorável ao consumidor.

§ 4º. O início da restituição prevista no *caput* deste artigo deverá ocorrer 5 (cinco) dias úteis após a assinatura, pelas partes, do termo de rescisão contratual, ou por solicitação expressa do adquirente, observado o disposto no Art. 142, desta Lei.

§ 5º. Se houver controvérsia, o empreendedor deverá iniciar, no prazo indicado no § 4º deste artigo, a restituição da parte incontroversa.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO NEGRO**

**ESTADO DO PARANÁ**

CNPJ N.º 76.002.641/0001-47

§ 6º. Caso o empreendedor, injustificadamente, não efetue a devolução ou a prolele, o adquirente tem direito a exigi-la de uma única vez.

§ 7º. Em qualquer caso de rescisão por fato imputado exclusivamente ao adquirente, as acessões e benfeitorias por ele levadas a efeito no imóvel deverão ser indenizadas, sendo de nenhum efeito qualquer disposição contratual em contrário.

§ 8º. O pagamento da indenização de que trata o § 7º deste artigo poderá ser realizado a qualquer momento por acordo entre as partes, imediatamente após conclusão de leilão extrajudicial ou por decisão judicial, não podendo ultrapassar o momento da venda do imóvel a terceiro.

§ 9º. Em caso de inadimplência do empreendedor, o ressarcimento deverá ser integral, acrescido de juros e atualização monetária, bem como da cláusula penal prevista contratualmente.

§ 10. O adquirente terá o direito de obter, junto ao empreendedor, a prestação de contas das despesas a serem descontadas do ressarcimento previsto neste artigo.

§ 11. Se o adquirente se arrepender da aquisição no prazo de 30 (dias) a contar da assinatura do contrato, terá direito à restituição dos valores pagos, inclusive da comissão de corretagem, sem que haja qualquer direito à retenção de valores pelo empreendedor.

§ 12. Caso o valor a ser restituído pelo empreendedor, mencionado no *caput* deste artigo, seja fixado em ação judicial, o montante sobre o qual incidirão os abatimentos previstos neste artigo não poderá ser parcelado. Deverá ser apurado por meio do cálculo do percentual pago em relação ao preço de venda estabelecido no contrato, aplicado ao valor de mercado do imóvel na data da devolução.

§ 13. Somente será efetuado registro do contrato de nova venda se for comprovado o início da restituição do valor pago pelo vendedor ao titular do registro cancelado na forma e condições pactuadas no destrato, ficando dispensada tal comprovação nos casos em que o adquirente não for localizado ou não tiver se manifestado, nos termos do art. 142 desta Lei.

**Art. 145.** O registro do compromisso, cessão ou promessa de cessão só poderá ser cancelado:

- I - Por decisão judicial;
- II - Por requerimento das partes contratantes;
- III - Nos casos de rescisão do contrato.

**Art. 146.** A escritura de venda e compra será lavrada no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a quitação do contrato preliminar, ressalvado o disposto no § 6º do Art. 118 desta Lei.

§ 1º. Se, por inércia do compromissário ou cessionário comprador, não for lavrada a escritura no prazo previsto no *caput* deste artigo, o empreendedor poderá requerer a averbação do termo de quitação junto ao Registro de Imóveis.

§ 2º. Na hipótese prevista no § 1º deste artigo, o adquirente poderá providenciar a lavratura da escritura de venda e compra, mediante a apresentação de certidão atualizada da matrícula do imóvel ao notário.





# **PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO NEGRO**

**ESTADO DO PARANÁ**

CNPJ N.º 76.002.641/0001-47

**Art. 147.** Lavrada a escritura, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, o notário, mediante depósito prévio dos emolumentos registrais pelo interessado contratante, a encaminhará para registro.

**Parágrafo único.** Incorre em infração disciplinar o desrespeito ao disposto no *caput* deste artigo, sujeitando-se às penalidades impostas pela lei federal n.º 8.935, de 21 de novembro de 1994, arts. 32 a 36.

**Art. 148.** O lançamento de impostos e taxas incidentes sobre o lote ou unidade autônoma será efetuado em relação à pessoa do adquirente, desde que requerido pelo próprio interessado ou pelo empreendedor.

**Parágrafo único.** O requerimento de que trata o *caput* deste artigo apenas será deferido pelo órgão público competente se for instruído com a certidão atualizada do imóvel expedida pelo Registro de Imóveis.

**Art. 149.** Poderá ser dispensada a escritura pública nos negócios jurídicos translativos de direitos reais sobre imóveis celebrados por pessoas jurídicas de direito público.

§ 1º. Os contratos aperfeiçoados na forma do previsto no *caput* deste artigo serão lavrados nas entidades públicas interessadas, as quais manterão arquivo cronológico dos seus autógrafos e registro sistemático do seu extrato. Aplica-se a estes, no que couber, o disposto no art. 61 da Lei n.º 8.666, de 21 de junho de 1993, inclusive no que diz respeito à necessidade de publicação resumida do seu respectivo instrumento.

§ 2º. Não se aplicarão as restrições do art. 108 do Código Civil à hipótese prevista neste artigo.

## **CAPÍTULO VIII DA INTERVENÇÃO**

**Art. 150.** Sempre que o empreendedor estiver executando o parcelamento em desacordo com o projeto aprovado ou em descumprimento ao seu cronograma físico, a autoridade licenciadora o notificará para que, no prazo e nas condições fixadas, regularize a situação, sem prejuízo da aplicação das devidas sanções administrativas.

§ 1º. Não sendo encontrado o empreendedor ou estando este em lugar incerto e não sabido, a autoridade licenciadora providenciará a sua notificação pelo Oficial de Registro de Imóveis, mediante edital publicado em jornal local de grande circulação, por duas vezes, no período de 15 (quinze) dias.

§ 2º. Independentemente da forma pela qual venha a ser consumada a notificação, a autoridade licenciadora dará ciência dos seus termos à comissão de representantes dos adquirentes e ao Ministério Público.

**Art. 151.** Sempre que tomar ciência, de ofício ou por provocação de terceiro, da existência de parcelamento irregular, a autoridade licenciadora tomará as providências cabíveis, na conformidade do estabelecido no Art. 150 desta Lei.

§ 1º. Incurrerão em improbidade administrativa os agentes públicos que descumprirem o disposto no *caput* deste artigo, sem prejuízo de outras sanções cabíveis.





# **PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO NEGRO**

**ESTADO DO PARANÁ**

CNPJ N.º 76.002.641/0001-47

§ 2º. Qualquer pessoa poderá comunicar à autoridade licenciadora e ao Ministério Público a existência de parcelamento irregular para os fins do estabelecido neste artigo.

**Art. 152.** Decorrido o prazo estabelecido na notificação de que trata o *caput* do art. 148 desta Lei sem a necessária regularização do parcelamento, a autoridade licenciadora determinará a intervenção no empreendimento.

§ 1º. A decisão que determinar a intervenção indicará o nome do interventor e será acompanhada de motivação obrigatória, devendo ainda a autoridade licenciadora, de imediato, providenciar a averbação da intervenção na matrícula do imóvel parcelado e comunicar o fato ao Ministério Público.

§ 2º. Estando o empreendimento registrado em mais de um Registro de Imóveis, as averbações deverão ser realizadas em todas as circunscrições competentes.

**Art. 153.** Determinada e averbada a intervenção, na forma do art. 148 desta Lei, os adquirentes serão notificados a imediatamente suspender o pagamento ao empreendedor das prestações contratuais ainda remanescentes e a efetuar o seu respectivo depósito junto ao Registro de Imóveis.

§ 1º. A notificação de que trata o *caput* deste artigo será realizada pelo Registro de Imóveis.

§ 2º. O Registro de Imóveis receberá as quantias encaminhadas pelo adquirente e as depositará em conta de poupança aberta junto a estabelecimento de crédito, respeitado o disposto no art. 666, inciso I, do Código de Processo Civil.

§ 3º. Se as garantias oferecidas pelo empreendedor não forem suficientes, as quantias depositadas na forma do § 2º deste artigo serão utilizadas para o custeio das providências necessárias à regularização do parcelamento ou da execução das obras previstas.

**Art. 154.** Ao interventor serão atribuídos os mesmos poderes de gestão que possui o empreendedor para a execução do parcelamento, sendo a ele ainda facultado levantar os depósitos feitos na forma do § 2º do Art. 151 desta Lei, independentemente de prévia autorização judicial, contratar as obras e serviços necessários, alienar os lotes e unidades autônomas disponíveis, bem como executar as garantias oferecidas.

**Parágrafo único.** As quantias auferidas com a alienação dos lotes e unidades autônomas, ou ainda com a execução das garantias, deverão ser depositadas na conta de poupança mencionada no § 2º do Art. 151 desta Lei.

**Art. 155.** Durante a intervenção, o empreendedor poderá acompanhar todos os atos do interventor, bem como examinar livros, contas e contratos.

**Art. 156.** O interventor prestará contas de sua gestão, mensalmente, à autoridade licenciadora e à comissão de representantes dos adquirentes, devendo a sua gestão ser pautada pelos mesmos padrões de moralidade e probidade que orientam a atuação dos agentes públicos.

§ 1º. O interventor equiparar-se-á a servidor público no que concerne a seus deveres e responsabilidades, aplicando-se, no que couber, a Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO NEGRO**

**ESTADO DO PARANÁ**

CNPJ N.º 76.002.641/0001-47

§ 2º. O Ministério Público poderá, a qualquer momento, fiscalizar os atos do interventor, bem como examinar livros, contas e contratos.

**Art. 157.** A autoridade licenciadora determinará o fim da intervenção quando o parcelamento estiver em conformidade com o projeto e com os prazos fixados no cronograma físico, desde que seja verificada a capacidade técnica e financeira do empreendedor para reassumir o parcelamento.

§ 1º. Firmada a decisão que encerra a intervenção, a autoridade licenciadora requererá, imediatamente, o cancelamento da averbação realizada na conformidade do disposto nos § 1º e § 2º do art. 150 desta Lei.

§ 2º. Encerrada a intervenção, o empreendedor assumirá novamente a responsabilidade pela execução do parcelamento, a ele competindo:

- I - Requerer à autoridade judicial autorização para o levantamento do saldo das prestações depositadas, com os respectivos acréscimos;
- II - Notificar os adquirentes dos lotes ou das unidades autônomas, pelo registro de imóveis, para que passem a pagar diretamente a ele as prestações restantes, a partir da data em que forem efetivamente notificados.

§ 3º. O deferimento do requerimento referido no inciso I do § 2º deste artigo, pela autoridade judicial, dependerá sempre de prévia manifestação da autoridade licenciadora.

**Art.158.** A regularização do parcelamento mediante intervenção não obstará a aplicação das devidas sanções penais ou de outras que se impuserem na forma da legislação em vigor, bem como a responsabilização na esfera civil.

**Art. 159.** Aplicar-se-ão também aos parcelamentos executados sem registro, no que couber, as normas relativas a intervenção previstas nesta Lei.

## **TITULO III DO PARCELAMENTO RURAL**

**Art. 160.** Na área rural só será permitido o parcelamento do solo para fins rurais, sendo vedado o parcelamento do qual resultem áreas de terreno de dimensão inferior à do módulo rural da região, estabelecido pelo Órgão Federal competente.

§ 1º. O loteamento para fins rurais deve criar novas unidades rurais, respeitado o módulo ou a fração mínima de parcelamento, com vistas à exploração agrícola, ou pecuária ou extrativa e agroindustrial.

§ 2º. O parcelamento rural está sujeito às regras do Dec. Lei 58/37; Estatuto da Terra e decretos regulamentadores.

**Art. 161.** Nos termos da legislação federal o parcelamento de imóvel rural pode ser:



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO NEGRO**

**ESTADO DO PARANÁ**

CNPJ N.º 76.002.641/0001-47

- I - Parcelamento de imóvel rural, para fins urbanos, localizado em zona urbana ou de expansão urbana: rege-se pelas disposições da Lei 6.766/79, legislações estaduais e municipais pertinentes, cabendo ao INCRA proceder a requerimento do interessado, à atualização do cadastro rural, desde que o parcelamento seja aprovado pela Prefeitura Municipal e registrado no Registro de Imóveis;
- II - Parcelamento para fins urbanos, de imóvel rural localizado fora de zona urbana ou de expansão urbana: rege-se pelas disposições do art. 96 do Decreto 59.428/66 e art. 53 da Lei 6.766/79, e Instrução INCRA nº 17-b, de 11/12/80, cabendo ao INCRA unicamente sua prévia audiência. Constituem esta modalidade:
  - a) Formação de núcleos urbanos
  - b) Formação de sítios de recreio
  - c) Parcelamento destinado à industrialização
- III - Parcelamento, para fins Agrícolas, de imóvel rural localizado fora de zona urbana ou de expansão urbana: rege-se pelas disposições do art. 61 da lei 4.504/64, art. 10 da Lei 4.947/66; arts. 93 e seguintes do Decreto 59.428/66 e do art. 8º da Lei 5.868/72, cabendo ao INCRA a prévia aprovação do projeto. Neste caso, os projetos de loteamento deverão observar os seguintes preceitos:
  - a) Os estabelecidos na Lei 4.771/65 (Código Florestal);
  - b) Nenhum lote poderá ser colocado à venda sem a prévia aprovação do projeto pelo INCRA e sem o respectivo registro no Registro de Imóveis;
  - c) A área mínima a ser loteada não poderá ser inferior a cinco vezes o módulo da exploração prevista, da respectiva zona típica;
  - d) A área mínima de cada lote, não poderá ser inferior ao módulo da exploração prevista ou à fração mínima de parcelamento, da respectiva zona típica;
  - e) Os loteamentos da espécie deverão estar localizados próximos a núcleos urbanos, que lhes sirvam de apoio, ou neles deverá estar prevista a formação de núcleos urbanos.

**Parágrafo Único.** O Parcelamento Rural fica ainda sujeito às prescrições da Legislação Federal que trata do cadastramento rural, Lei 10.267, de 28 de agosto de 2001.

## **TÍTULO IV DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA SUSTENTÁVEL DE AREAS URBANAS**

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



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO NEGRO**

**ESTADO DO PARANÁ**

CNPJ N.º 76.002.641/0001-47

**Art. 162.** A política de regularização fundiária sustentável de assentamentos informais urbanos integra a ordem urbanística, visando à efetivação do direito social à moradia e do direito a cidades sustentáveis.

§ 1º. Aos parcelamentos em processo de implantação em desacordo com o projeto aprovado ou com outras irregularidades aplicar-se-ão as regras de intervenção do Capítulo VIII do Título II.

§ 2º. As disposições deste Título aplicar-se-ão aos assentamentos informais situados em áreas particulares ou em áreas públicas da União, do Estado, ou do Município, bem como sobre os assentamentos situados em áreas pertencentes aos entes da administração pública indireta.

**Art. 163.** Além das diretrizes gerais de política urbana estabelecidas na Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e dos princípios previstos no Art. 3º desta Lei, a regularização fundiária sustentável deverá pautar-se pelas seguintes diretrizes:

- I - Ampliação do acesso a terra urbanizada por parte da população de baixa renda;
- II - Prioridade para a permanência da população na área ocupada, assegurados o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada;
- III - Observância das determinações do plano diretor;
- IV - Articulação com as políticas setoriais de habitação, saneamento ambiental e mobilidade urbana, nos diferentes níveis de governo;
- V - Controle, fiscalização e repressão, visando a evitar novas ocupações ilegais na área objeto de regularização;
- VI - Articulação com iniciativas públicas e privadas voltadas à integração social e à geração de emprego e renda;
- VII - Participação da população interessada, em todas as etapas do processo de regularização;
- VIII - Estímulo à resolução extrajudicial de conflitos;
- IX - Preferência de titulação para a mulher.

**Art. 164.** As condições e os procedimentos para a concepção, formulação e implementação da regularização fundiária sustentável no Município de Rio Negro, estão disciplinadas na Lei da Política Municipal de Regularização Fundiária, fundamentada na Lei do Plano Diretor Municipal e em lei federal, que dentre outros, busca disciplinar:

- I - Os critérios, as exigências e os procedimentos para a elaboração e a execução dos planos de regularização fundiária, particularizados para os casos de interesse social e de interesse específico;
- II - Os requisitos e os procedimentos simplificados para a aprovação do plano e do licenciamento de regularização fundiária;
- III - Os parâmetros para garantia do livre acesso aos bens de uso comum do povo;
- IV - Os mecanismos de controle social a serem adotados;
- V - As formas de compensação a serem eventualmente exigidas.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO NEGRO**

**ESTADO DO PARANÁ**

CNPJ N.º 76.002.641/0001-47

**Art. 165.** A regularização fundiária sustentável efetivada nos termos deste Título não obstará a aplicação das devidas sanções penais ou de outras que se impuserem na forma da legislação em vigor, bem como a responsabilização na esfera civil.

## **CAPÍTULO II DO PROCEDIMENTO**

**Art. 166.** Além do Poder Público, a iniciativa da regularização fundiária sustentável será facultada aos seus beneficiários, individual ou coletivamente, e ainda:

- I - Às cooperativas habitacionais, associações de moradores ou a outras associações civis;
- II - Ao setor privado, na conformidade do estabelecido pela legislação urbanística municipal;
- III - Ao responsável pela implantação do assentamento informal.

**Art. 167.** A regularização fundiária sustentável exigirá a análise dominial da área e a elaboração pelo responsável por sua iniciativa de um plano que, além de outros elementos, deverá indicar e definir:

- I - As áreas passíveis de consolidação e as parcelas a serem regularizadas ou relocadas, quando houver necessidade;
- II - As vias de circulação existentes ou projetadas e, quando possível, as outras áreas destinadas a uso público;
- III - As medidas necessárias para a garantia da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as formas de compensação, quando for o caso;
- IV - As condições para garantia da segurança da população em casos de inundações, erosão e deslizamento de encostas;
- V - A necessidade de adequação da infra-estrutura básica.

§ 1º. A regularização fundiária sustentável que envolva apenas a regularização jurídica da situação dominial do imóvel dispensará o plano mencionado no *caput* deste artigo.

§ 2º. A regularização fundiária sustentável poderá ser implementada em etapas, sendo que, neste caso, o plano referido no *caput* deste artigo poderá abranger apenas a parcela do assentamento informal a ser regularizada em cada etapa respectiva.

**Art. 168.** A implantação da regularização fundiária dependerá da análise e da aprovação do seu plano, bem como da emissão da respectiva licença urbanística e ambiental pela autoridade licenciadora, observado o disposto no inciso II do Art. 121, desta Lei.

**Parágrafo único.** Não se exigirá licença urbanística e ambiental da regularização fundiária que envolva apenas a regularização jurídica da situação dominial das áreas ocupadas irregularmente.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO NEGRO**

**ESTADO DO PARANÁ**

CNPJ N.º 76.002.641/0001-47

**Art. 169.** A regularização jurídica da situação dominial das áreas ocupadas irregularmente poderá ser precedente, concomitante ou superveniente à elaboração ou à implantação do plano de regularização fundiária.

**Parágrafo único.** Nas regularizações fundiárias de interesse social, o fato de não ter sido concluída a regularização jurídica da situação dominial não constitui impedimento à realização de obras de implantação de infra-estrutura básica e de equipamentos comunitários pelo Poder Público.

## **CAPÍTULO III DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS**

**Art. 170.** Deverão ser observadas as disposições constantes da Lei que instituiu a Política Municipal de Regularização Fundiária e Lei do Plano Diretor.

**Art. 171.** De acordo com a Lei do Plano Diretor e Lei de Perímetro Urbano de 2007, as áreas previamente determinadas à Regularização Fundiária são:

- I - Área de Urbanização Específica - Comunidade Barreirinha;
- II - Comunidade Campina dos Andrade e
- III - Comunidade Roseira.

**Parágrafo Único.** Essas áreas devem ser objeto de Regularização Fundiária de Interesse Social, com regulamentação específica determinada pela Lei de Política Municipal de Regularização Fundiária de 2007, e aos regulamentos desta Lei e da Lei Federal.

## **TÍTULO V DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES E FINAIS**

**Art. 172.** Os infratores da presente lei, estarão sujeitos às penalidades impostas por infrações administrativas contra a Ordem Urbanística, sem prejuízo da aplicação de outras sanções cabíveis, em especial as previstas na Lei n.º 6766/79 e suas alterações, bem como da obrigação de reparar os danos causados à ordem urbanística e a terceiros.

## **CAPÍTULO I DAS INFRAÇÕES ADMINISTRATIVAS CONTRA A ORDEM URBANÍSTICA**

**Art. 173 -** Fica sujeito a cassação do alvará, embargo administrativo da obra e a aplicação de multa, todo aquele, que a partir da data de publicação desta Lei:

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



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO NEGRO**

**ESTADO DO PARANÁ**

CNPJ N.º 76.002.641/0001-47

- V - Der início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo para fins urbanos sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo de licença;
- VI - Registrar parcelamento do solo para fins urbanos, em qualquer de sua modalidade expressa na presente lei, não aprovado pelos órgãos competentes;
- VII - 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.

§ 1º. A multa a que se refere este Artigo corresponderá de 1000 (uma mil) UFM à 3000 (três mil) UFM ((Unidade Fiscal Municipal), de acordo coma a gravidade do ato e discricionariedade administrativa.

§ 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 dois anos.

**Art. 174** - Tão logo chegue ao conhecimento da Prefeitura Municipal após a publicação desta Lei, a existência de parcelamento do solo para fins urbanos, 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 cumprida as 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. 175.** Comete também a infração prevista nesta lei, estando sujeito à multa aquele que:

- I - Mediante declaração falsa ou outro meio fraudulento, contribui para a expedição indevida do título de legitimação de posse, sem prejuízo das sanções penais cabíveis;
- II - Expedir laudos técnicos irregulares ou falsos, equiparando-se ao agente público, para os fins desta lei;
- III - Expedir licença urbanística sem a observância das disposições desta Lei e título de legitimação de posse a quem saiba não preencher os requisitos legais;
- IV - Na condição de agente público deixar de cumprir, injustificadamente, os prazos e outras determinações previstas nesta Lei para a prática dos atos de sua competência.





# **PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO NEGRO**

**ESTADO DO PARANÁ**

CNPJ N.º 76.002.641/0001-47

**Parágrafo único.** Incorre ainda em improbidade administrativa, sem prejuízo da aplicação de outras sanções cabíveis, o agente público, ou aquele a quem se equiparar nos termos da Lei n.º. 8.429, de 2 de junho de 1992.

**Art. 176.** As infrações previstas neste Capítulo aplicam-se também aos condomínios urbanísticos implantados na forma do art. 8º da Lei n.º. 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

## **CAPÍTULO II DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

**Art. 177.** O parcelamento do solo para fins urbanos efetuados sem aprovação da Prefeitura, inscritos no Registro de Imóveis, em época anterior à presente Lei e cujos lotes já tenham sido alienados ou compromissados a terceiros, no todo ou em parte, serão examinados pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal.

§ 1º. Uma vez examinado e aprovado o parcelamento do solo para fins urbanos pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal, o Poder Executivo expedirá Decreto legalizando referido parcelamento.

§ 2º. A aprovação estará condicionada:

- I - A celebração de termo de ajustamento de conduta;
- II - Ao pagamento da multa prevista nesta lei;
- III - À cessão de áreas de uso público, ou o correspondente em dinheiro, à época das primeiras alienações.

§ 3º. No Decreto deverão constar as condições e justificativas que levam a Prefeitura a aprovar esses loteamentos e desmembramentos irregulares.

§ 4º. Se o Conselho de Desenvolvimento Municipal constatar que o parcelamento do solo para fins urbanos não possui condições de ser aprovado, encaminhará expediente ao Prefeito solicitando que o Departamento Jurídico seja autorizado a pleitear a anulação do mesmo, caso já tenha sido registrado junto ao Registro de Imóveis.

**Art. 178.** A regularização fundiária efetivada nos termos desta Lei, posterior ao parcelamento, ou a celebração de termo de ajustamento de conduta, não extingue a punibilidade.

**Art. 179.** O empreendedor deve manter conta corrente única e específica em sua contabilidade relativa a cada empreendimento regido por esta Lei, para a movimentação dos recursos recebidos dos adquirentes de lotes ou unidades autônomas.

**Parágrafo único.** Além do disposto no caput deste artigo, os empreendimentos regulados por esta Lei podem ser constituídos sob regime de patrimônio de afetação, a critério do empreendedor.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO NEGRO**

**ESTADO DO PARANÁ**

CNPJ N.º 76.002.641/0001-47

**Art. 180.** Ocorrendo a execução de parcelamento licenciado, mas não registrado, a localização, dimensão e finalidade das áreas destinadas a uso público não podem ser alteradas, sob pena de aplicação das sanções administrativas, cíveis e penais cabíveis.

§ 1º. Na hipótese de execução de parcelamento não licenciado, a autoridade licenciadora deve definir, no processo de regularização fundiária, a localização, dimensão e finalidade das áreas de que trata o caput deste artigo.

§ 2º. Caso não seja possível alcançar o percentual de áreas destinadas a uso público exigido por lei municipal, o empreendedor deve ressarcir o Município, em pecúnia ou em área equivalente, no dobro da diferença entre o total das áreas públicas exigidas e as efetivamente destinadas.

§ 3º. Os clubes de campo que, pelas características de ocupação, sejam parcelamentos do solo para fins urbanos de fato, podem ser regularizados na forma do caput, com a extinção da associação proprietária do terreno e com a transferência aos sócios cotistas das frações ideais do terreno.

§ 4º. Os condomínios de que trata este artigo não podem incorporar como áreas de uso comum do condomínio os logradouros que já tenham sido afetados pelo uso à utilização pública.

**Art. 181.** O empreendedor, ainda que já tenha vendido todos os lotes ou unidades autônomas, ou os vizinhos, são partes legítimas para promover ação judicial destinada a impedir construção e uso em desacordo com restrições legais ou contratuais, ou para promover a demolição da construção desconforme.

**Art. 182.** Se o empreendedor integrar grupo econômico ou financeiro, qualquer pessoa física ou jurídica desse grupo, beneficiária de qualquer forma do parcelamento irregular, é solidariamente responsável pelos prejuízos por ele causados aos adquirentes de lotes ou unidades autônomas e ao Poder Público.

§ 1º. Também são solidariamente responsáveis os co-possuidores e co-proprietários do imóvel objeto do parcelamento, ainda que não tenham anuído com sua implantação.

§ 2º. A autoridade judicial pode decretar em ação civil pública ou cautelar a desconsideração da pessoa jurídica e a indisponibilidade dos bens necessários das pessoas referidas no caput deste artigo e § 1º, como medida liminar destinada a garantir a regularização do empreendimento ou o ressarcimento dos danos.

**Art. 183.** O foro competente para os procedimentos judiciais previstos nesta Lei é sempre o da comarca da situação do lote ou da unidade autônoma, observado o disposto no art. 107 do Código de Processo Civil.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO NEGRO**

**ESTADO DO PARANÁ**

CNPJ N.º 76.002.641/0001-47

**Art. 184.** Considera-se nulo o fechamento de perímetro de loteamentos implantados até a entrada em vigor desta Lei.

**Parágrafo Único.** Os responsáveis pelo fechamento, considerado nulo na forma do caput deste artigo, devem providenciar a desconstituição dos meios de fechamento adotados, ou a regularização nos termos desta Lei, no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da entrada em vigor desta Lei.

**Art. 185.** Após a entrada em vigor desta Lei, a implantação de parcelamentos do solo para fins urbanos em área fechada e com vedação de acesso somente é admitida na forma de condomínio urbanístico.

**Art. 186.** Os loteamentos aprovados antes da vigência da presente Lei e ainda não totalmente executados, terão um prazo de 06 (seis) meses para iniciar a implantação do projeto aprovado, e após este prazo estarão sujeitos às exigências das mesmas.

**Art. 187.** Nenhum serviço ou obra pública será prestado ou executado em terreno arruado ou loteado sem prévia licença da Prefeitura Municipal.

**Art. 188.** A Prefeitura Municipal não se responsabilizará pelas diferenças que se verificarem tanto nas áreas como nas dimensões e forma dos lotes e quarteirões indicados no projeto aprovado.

**Art. 189.** Esta lei complementa as normas da legislação referente ao Plano Diretor Municipal de Rio Negro.

**Art. 190.** Os casos omissos serão analisados e deliberados pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal.

**Art. 191.** Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, inclusive a Lei Municipal nº. 916/95.

*Rio Negro, 21 de dezembro de 2007.*



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO NEGRO**

**ESTADO DO PARANÁ**

CNPJ N.º 76.002.641/0001-47

***ALCEU RICARDO SWAROWSKI***  
***PREFEITO MUNICIPAL***

***JOANI ASSIS PETERS***  
***Secretário Municipal de Administração e Finanças***