



**Almirante Tamandaré**

Prefeitura da Cidade

*Secretaria Municipal de Governo*

**MENSAGEM Nº 015/2018**

**Excelentíssimo Senhor**

Vereador **JOÃO MARCELO BINI**

Presidente da Câmara Municipal de Almirante Tamandaré.

Encaminhamos a mensagem nº 015/2018, solicitando para que seja apreciado o Projeto de Lei Complementar anexo o qual “Dispõe Sobre o Código de Parcelamento do Solo Urbano, sobre remembramento e Condomínios Horizontais no Município de Almirante Tamandaré.”

Contando com a acolhida e aprovação do mesmo, renovamos a Vossa Excelência e aos nobres Vereadores, protestos de elevada estima e consideração.

Almirante Tamandaré, 26 de novembro de 2018.

**GERSON COLODEL**  
Prefeito Municipal

LIDO NO EXPEDIENTE DA SESSÃO DO

DIA 27 / 11 / 2018

Secretário



**Almirante Tamandaré**

Prefeitura da Cidade

*Secretaria Municipal de Governo*

## **PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 015/2018**

“Dispõe Sobre o Código de Parcelamento do Solo Urbano, sobre remembramento e Condomínios Horizontais no Município de Almirante Tamandaré.”

**O PREFEITO MUNICIPAL DE ALMIRANTE TAMANDARÉ**, Estado do Paraná, no uso das prerrogativas legais, e de acordo com o que estabelece o Art. 51, inciso VI da Lei Orgânica do Município, submete a apreciação do Poder Legislativo Municipal, o seguinte Projeto de Lei:

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

**Art. 1º.** O presente Código se destina a disciplinar o parcelamento do solo para fins urbanos do Município de Almirante Tamandaré, sendo elaborada nos termos da Lei Federal n.º 6.766/79, suas alterações e demais disposições sobre a matéria, complementada pelas normas específicas de competência do Município, disciplinar sobre condomínios horizontais e remembramentos no âmbito municipal.

**Art. 2º.** Este Código tem como objetivos:

- I. Estimular e orientar o desenvolvimento urbano no Município, com adensamento populacional equilibrado, proporcional à capacidade de atendimento dos equipamentos urbanos e comunitários, assegurando condições dignas de habitação, trabalho, lazer e circulação no espaço urbano;
- II. Definir os procedimentos para a elaboração do projeto e a execução de todo empreendimento de parcelamento do solo para fins urbanos e implantação de condomínios horizontais;
- III. Assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade nos processos de parcelamento do solo.





## **Almirante Tamandaré**

Prefeitura da Cidade

*Secretaria Municipal de Governo*

**Parágrafo Único.** O disposto no presente Código obriga não só os loteamentos, desmembramentos e remembramentos, realizados para venda ou melhor aproveitamento de imóveis, como também os efetivados em inventários, por decisão amigável ou judicial, para extinção de comunhão de bens ou qualquer outro título.

**Art. 3º.** O parcelamento do solo urbano, e os empreendimentos condominiais, poderão ser feitos mediante loteamento, desmembramento ou condomínio horizontal, observadas as disposições deste Código, exigências da legislação ambiental federal, estadual e municipal e da Lei Complementar que institui o Plano Diretor, do Código de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo e do Sistema Viário.

**§ 1º.** A exigência de observância do Código estabelecido no caput deste artigo aplica-se ao remembramento.

**§ 2º.** Considera-se loteamento a subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamentos, modificação ou ampliação dos já existentes.

**§ 3º.** Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

**§ 4º.** Considera-se remembramento a junção de dois ou mais lotes para formarem apenas um imóvel.

**§ 5º** Considera-se condomínio horizontal o aproveitamento de área de terreno em partes individualizadas ou unidades autônomas, com respectiva construção para uso exclusivo de cada condômino, e, partes destinadas para o uso comum do condomínio.

**Art. 4º.** Os projetos e a execução de qualquer parcelamento do solo para fins urbanos e empreendimentos condominiais dependerão sempre de prévia autorização da Prefeitura Municipal, obedecidas as normas deste Código e normas Federais, Estaduais e Municipais.

**Art. 5º.** Para qualquer projeto de parcelamento do solo nas áreas de influência do Aquífero Karst em Almirante Tamandaré, será obrigatória a elaboração de Estudo Geológico-Geotécnico do imóvel, conforme o Quadro de Restrições e exigências mínimas para elaboração de projetos, constante do Anexo 04 do Código de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.



## **Almirante Tamandaré**

Prefeitura da Cidade

*Secretaria Municipal de Governo*

### **CAPÍTULO II DAS DEFINIÇÕES**

**Art. 6º.** Para efeito de aplicação do presente Código, são adotadas as seguintes definições:

- I. **Gleba:** área de terra que não foi objeto de parcelamento urbano;
- II. **Área de Domínio Público:** área ocupada pelas vias de circulação, áreas institucionais e espaços livres;
- III. **Espaços Livres:** áreas de interesse de preservação e/ou espaços livres de uso público destinados à implantação de praças, áreas de recreação e esportivas, monumentos e demais referenciais urbanos e paisagísticos;
- IV. **Área Institucional:** área destinada à implantação dos equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;
- V. **Equipamentos Comunitários:** são os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social;
- VI. **Equipamentos Urbanos:** são as instalações de infraestrutura básica, sendo rede de abastecimento de água potável, rede de esgoto sanitário, rede de energia elétrica, rede de drenagem, rede telefônica e outras de interesse público;
- VII. **Área Verde:** bosques de mata nativa representativos da flora do Município de Almirante Tamandaré que contribuam para a preservação de águas existentes, do habitat, da fauna, da estabilidade dos solos, da proteção paisagística e manutenção da distribuição equilibrada dos maciços vegetais;
- VIII. **Logradouro Público:** área de propriedade pública e de uso comum destinada a vias de circulação e espaços livres;
- IX. **Arruamento:** logradouro ou conjunto de logradouros públicos destinados à circulação viária ou utilização pública, e acesso aos lotes;
- X. **Via de Circulação:** área destinada ao sistema de circulação de veículos e pedestres, existentes ou projetadas;
- XI. **Caixa da Via:** distância entre os limites dos alinhamentos prediais de cada um dos lados da rua;
- XII. **Alinhamento Predial:** linha divisória entre o lote e o logradouro público;





## Almirante Tamandaré

Prefeitura da Cidade

*Secretaria Municipal de Governo*

- XIII. **Infra-Estrutura Básica:** equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, de abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação;
- XIV. **Quadra:** área resultante de loteamento, delimitada por vias de circulação e/ou limites deste mesmo loteamento;
- XV. **Lote:** parcela de terra delimitada, resultante de loteamento ou desmembramento, inscrita no Cartório de Registro de Imóveis, com pelo menos uma divisa lindeira à via de circulação, servida de infra-estrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pela Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, na zona em que se situe;
- XVI. **Testada:** largura mínima do lote voltada para a via pública;
- XVII. **Unidade Autônoma:** fração da gleba de uso exclusivo que abriga a unidade residencial, excluídas as áreas comuns da gleba;
- XVIII. **Faixa não Edificável:** área do terreno onde não será permitida qualquer construção;
- XIX. **Alvará:** documento expedido pela Prefeitura Municipal concedendo licença para o funcionamento de atividades ou a execução de serviços e obras.

### CAPÍTULO III DAS ÁREAS PARCELÁVEIS E NÃO PARCELÁVEIS

**Art. 7º.** Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos nas áreas inseridas no perímetro urbano do Município, assim definidas pela Lei do Perímetro Urbano, Código do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 8º.** Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos se dele resultarem lotes edificáveis, de acordo com o Código de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 9º.** Não será permitido o parcelamento do solo:

- I. Em terrenos alagadiços, antes de tomadas as medidas saneadoras e assegurado o escoamento das águas;
- II. Nas nascentes, corpos d'água e fundo de vale e nas demais áreas de preservação permanente, conforme legislação específica;



## **Almirante Tamandaré**

Prefeitura da Cidade

### *Secretaria Municipal de Governo*

- III. Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- IV. Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
- V. Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, sendo obrigatória a elaboração de estudo geológico e geotécnico conforme mostra o mapa de restrições à ocupação e quadro de exigências mínimas, anexos ao Código de Zoneamento de Uso e Ocupação;
- VI. Em áreas de preservação ecológica, ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;
- VII. Em terrenos onde exista degradação da qualidade ambiental, até sua correção;
- VIII. Em terrenos onde for necessária a sua preservação para o sistema de controle de erosão urbana;
- IX. Em terrenos situados sem o atendimento dos equipamentos urbanos, especialmente as redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas exigências específicas dos Órgãos Estaduais e Municipais Competentes.

## **CAPÍTULO IV DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS**

**Art. 10º.** Os parcelamentos do solo urbano deverão atender às seguintes requisitos urbanísticos:

- I. Respeito ao sítio natural e à hidrografia, considerando as restrições ambientais de Almirante Tamandaré principalmente em relação ao Aquífero Karst, manancial de água subterrânea;
- II. Articulação com o sistema viário principal e definição de hierarquia interna, com a criação de sistema de quadras e lotes;
- III. Distribuição equilibrada de áreas livres, favorecendo as conexões e otimizando sua utilização;
- IV. Distribuição de equipamentos comunitários, fundamentada na demanda local e favorecendo a acessibilidade aos serviços públicos, no atendimento prioritário à população;





## **Almirante Tamandaré**

Prefeitura da Cidade

*Secretaria Municipal de Governo*

- V. Qualificação da paisagem, atendendo aos aspectos econômicos e funcionais, sem ignorar os aspectos estéticos, formais e simbólicos.

### **SEÇÃO I DAS ÁREAS INSTITUCIONAIS E ESPAÇOS LIVRES**

**Art. 11º.** Os loteamentos deverão destinar, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da gleba para o sistema de circulação, para a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como para espaços livres de usos públicos, proporcionais à densidade para a gleba, cedidos ao Município, com aprovação do Órgão Competente.

I. As áreas institucionais doadas ao Município serão no mínimo iguais a 10% (dez por cento) da gleba, e terão no mínimo 30% (trinta por cento) do seu total em um só perímetro e com área edificável mínima correspondente aos parâmetros definidos para a zona em que se localiza, e com testada para via pública;

II. As áreas públicas restantes a serem doadas ao município serão destinadas às áreas verdes, equipamentos urbanos e ao sistema viário;

III. A localização das áreas verdes públicas e das áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários urbanos, será definida de acordo com os interesses do Município;

IV. A porcentagem de áreas públicas previstas no inciso I, deste artigo, não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores do que 15.000,00 m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados), caso em que a porcentagem poderá ser reduzida a critério do Órgão Municipal competente;

V. Nas zonas ZEIS – Zona Especial de Interesse Social, ZEIS –K-Zona Especial de Interesse Social Karst, SERU - Setor Especial de Recuperação Urbana e nas demais zonas urbanas, quando destinada à regularização fundiária, a porcentagem mínima destinada a espaços livres e a área institucional poderá ser redefinida após estudo específico, considerando a densidade da ocupação, os equipamentos comunitários e urbanos existentes na zona em que esteja inserida;

VI. Nas ocupações consolidadas a serem regularizadas poderá ser dispensada a doação de áreas destinadas a equipamentos comunitários;



## **Almirante Tamandaré**

Prefeitura da Cidade

*Secretaria Municipal de Governo*

VII. Ao longo das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de 15,00 m (quinze metros) de cada lado, salvo maiores exigências de legislação específica;

VIII. O Município poderá exigir complementarmente em cada parcelamento a reserva de faixa não edificável destinada a equipamentos urbanos.

**Art. 12º.** Os lotes reservados para os usos referidos no artigo anterior não poderão ser caucionados para o cumprimento dos dispositivos previstos neste Código.

**§1º.** A Prefeitura não poderá alienar em nenhuma hipótese as áreas previstas no Artigo 11, nem outorgar real concessão de uso, devendo assegurar-lhe o uso institucional ou recreacional adequados, tais como: praça, parque, estabelecimento educacional, unidade de saúde, ou ainda, de puericultura, posto policial ou de bombeiro, mercado, abrigo para passageiro de transportes coletivos, instalações esportivas, ou outras que visem atender necessidades da população.

**§2º.** Excluem-se da obrigatoriedade do parágrafo anterior as permutas efetuadas para implantação de equipamentos comunitários em outras áreas.

## **SEÇÃO II DOS LOTES**

**Art. 13º.** Para efeito deste Código os parâmetros a serem considerados para o dimensionamento dos lotes na área urbana, sejam eles de propriedade pública ou privada, serão: testada mínima e área mínima.

**Art. 14º.** Os lotes terão as áreas e testadas mínimas definidas na Tabela de Usos e Parâmetros Urbanísticos constante do Anexo 03 do Código do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

**Parágrafo Único.** Os lotes de esquina terão sua menor testada acrescida do recuo frontal obrigatório para a respectiva zona.





## **Almirante Tamandaré**

Prefeitura da Cidade

*Secretaria Municipal de Governo*

**Art. 15º.** Os loteamentos destinados à habitação de interesse social e regularização fundiária estarão situados nas ZEIS - Zona Especial de Interesse Social e ZEIS-K - Zona Especial de Interesse Social Karst e serão implantados pelo Poder Público, e atendendo ao estabelecido na Tabela de Usos e Parâmetros Urbanísticos, constante do Anexo 03 do Código do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

### **SEÇÃO III DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO E DAS QUADRAS**

**Art. 16º.** Os padrões de urbanização para o sistema viário deverão obedecer além das normas municipais específicas, as diretrizes expedidas pelo Órgão Municipal Competente.

- I. Qualquer gleba objeto de parcelamento para fins urbanos deverá ter acesso por vias públicas, com conexão a rede viária urbana, dentro das normas do sistema viário;
- II. Os ônus das obras necessárias para a execução ou alargamento das vias de acesso referidas neste Código, serão de responsabilidade do parcelador;
- III. As vias de circulação de qualquer parcelamento deverão garantir a continuidade do traçado das vias existentes nas proximidades da gleba, dentro das diretrizes expedidas pelo Poder Público Municipal;
- IV. Os passeios de vias deverão seguir as diretrizes constantes da Lei do Sistema Viário.

**Art. 17º.** As vias projetadas do loteamento deverão harmonizar-se com a topografia local e articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas com declividade máxima de 20% (vinte por cento) e obedecer ao disposto na Lei do Sistema Viário Municipal.

**Art. 18º.** O arruamento deverá ser projetado de modo a constituir rede hierarquizada de vias integradas ao sistema viário existente e previsto, classificadas conforme a Lei do Sistema Viário do Município.

**§ 1º.** O comprimento máximo das quadras dos loteamentos não poderá ser superior a 150,00 m (cento e cinquenta metros);

**§ 2º.** As vias locais sem saída deverão prever bolsões de retorno ("cull de sac"), executados com diâmetro mínimo de 12,00m (doze metros).



## **Almirante Tamandaré**

Prefeitura da Cidade

*Secretaria Municipal de Governo*

**Art. 19º.** Os parcelamentos situados ao longo das Rodovias Estaduais deverão conter vias marginais paralelas à faixa de domínio das referidas rodovias, com largura mínima de 15,00 m (quinze metros)

### **SEÇÃO IV DA INFRAESTRUTURA E PRAZO DE IMPLANTAÇÃO**

**Art. 20º.** Os parcelamentos do solo sob a forma de loteamentos e condomínios deverão atender a infraestrutura básica mínima estabelecida:

- I. Terraplenagem e pavimentação das vias de circulação, com base de saibro de no mínimo 15 cm (quinze centímetros), revestimento asfáltico do tipo CBUQ (Concreto Betuminoso Usinado a Quente) com 4 cm (quatro centímetros), ou PMQ (Tratamento pré-misturado a quente) com espessura mínima de 5 cm (cinco centímetros), com capa selante;
- II. Meio fio, calçamento e paisagismo;
- III. Rede de abastecimento de água potável;
- IV. Rede de esgotamento sanitário;
- V. Rede de energia elétrica e iluminação pública;
- VI. Rede de drenagem (aterros, pontes, pontilhões e bueiros que se fizerem necessários);
- VII. Demarcação de quadras, lotes ou unidades autônomas;
- VIII. Tratamento das faixas ao longo das margens dos córregos, linhas de drenagem sazonais e corpos d'água em geral, que atendam à condição de Área de Preservação Permanente;

**§ 1º.** A infra-estrutura básica a que se refere o artigo deverá se conectar com as redes existentes, nos padrões estabelecidos pelas concessionárias dos serviços.

**§ 2º** As obras deverão ser previamente aprovadas, autorizadas e fiscalizadas pelo Órgão Municipal competente.





## **Almirante Tamandaré**

Prefeitura da Cidade

*Secretaria Municipal de Governo*

**§ 3º** Na ausência da infra-estrutura no Município, deverá o loteamento estar preparado para recebê-la futuramente, sendo obrigatório no caso da rede de esgoto implantar soluções alternativas para seu armazenamento e tratamento, aprovado pelos órgãos estaduais e municipais competentes, após elaboração e estudos específicos na zona em que se insere o empreendimento.

**Art. 21º.** As obras e serviços de infra-estrutura urbana exigidos para loteamento deverão ser executados de acordo com o cronograma físico, aprovado pela Prefeitura Municipal.

**§ 1º.** O loteador terá o prazo máximo 2 (dois) anos, a contar da data de publicação do decreto de aprovação do loteamento, para executar as obras e serviços de infra-estrutura.

**§ 2º.** Poderão ser feitas alterações na sequência de execução dos serviços e obras mencionados neste artigo, mediante apresentação de cronograma que justifique as alterações, devendo as mesmas serem autorizadas previamente pela Prefeitura Municipal.

**Art. 22º.** Fica sob a responsabilidade do empreendedor, a execução e o custeio das obras e instalações de:

- I. Demarcação:
  - a) dos lotes;
  - b) das vias;
  - c) dos terrenos a serem transferidos para o domínio do Município;
  - d) das áreas não edificáveis;
  - e) a demarcação e sinalização das áreas de fragilidade ou de proteção ambiental;
- II. Abertura das vias de circulação e os respectivos trabalhos de terraplanagem;
- III. Rede de drenagem superficial e profunda de águas pluviais com o pleno atendimento das normas do Órgão Municipal Competente;
- IV. Rede de abastecimento de água potável, dentro das normas da empresa concessionária ou órgão responsável;



## **Almirante Tamandaré**

Prefeitura da Cidade

*Secretaria Municipal de Governo*

- V. Rede de saneamento dentro das normas e padrões da empresa concessionária ou órgão responsável;
- VI. Rede de distribuição compacta de energia elétrica e de iluminação pública dentro das normas da empresa concessionária ou órgão responsável;
- VII. Pavimentação asfáltica das pistas de rolamento, das vias de acesso e circulação e praças, incluindo a construção de guias e sarjetas, dentro das normas e padrões determinados pelo Órgão Municipal Competente, e atendimento a legislação pertinente;
- VIII. Passeios e muretas;
- IX. Arborização das vias de circulação e o ajardinamento dos espaços livres de uso público, além do replantio dos fundos de vale, dentro dos padrões e normas do Órgão Municipal Competente;
- X. Recobrimento vegetal de cortes e taludes do terreno além da proteção de encostas, quando necessário além da implantação e ou a reconstituição da mata ciliar;
- XI. Rampas de acesso no meio-fio, junto às esquinas, para uso das pessoas portadoras de necessidades especiais, dentro dos padrões estabelecidos pelas leis federais, estaduais e municipais.

**§ 1º.** Para os casos de impossibilidade técnica de execução de qualquer dos elementos referentes à infra-estrutura, na forma mencionada neste artigo, o proprietário deverá anexar ao projeto de loteamento certidão do Órgão Municipal Competente ou da concessionária responsável pelo serviço, com o devido atesto de tal impedimento.

**§ 2º.** As obras e os serviços de infra-estrutura exigidos deverão ser executados obedecendo ao cronograma físico previamente aprovado pelo Órgão Municipal Competente.

**Art. 23º.** Nos parcelamentos de solo sob a forma de desmembramento é obrigatório:

28



## **Almirante Tamandaré**

Prefeitura da Cidade

### *Secretaria Municipal de Governo*

- I. Elaborar estudo geológico-geotécnico para terrenos localizados dentro dos limites do Aquífero Karst, conforme estabelecido no “Mapa de Restrições à Ocupação” e no “Quadro de restrições e exigências mínimas para elaboração de projetos”, constantes dos Anexos 02 e 04 respectivamente, do Código de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;
- II. Em áreas críticas, sujeitas à erosão, elaborar e implantar os devidos projetos de drenagem, de acordo com diretrizes do Órgão Municipal Competente;
- III. Apresentar solução para tratamento de esgoto compatível com densidade e tamanho dos lotes sendo obrigatória a interligação na rede existente;
- IV. Nas áreas sujeitas a erosão e onde se faça necessária a drenagem, as exigências do inciso anterior serão complementadas com galerias de águas pluviais, de acordo com a orientação do Órgão Municipal Competente.

## **CAPITULO V DOS CONDOMINIOS HORIZONTAIS**

**Art. 24º.** Será admitida a implantação de Condomínios Horizontais Residenciais na ZR 1 (Zona Residencial Um), ZR 2 (Zona Residencial Dois), ZR3 (Zona Residencial Três), ZRE (Zona Residencial Especial), ZR-K (Zona Residencial Karst), ZRE-K (Zona Residencial Especial Karst) e ZEP (Zona Especial de Parques).

**§1º** Os Condomínios Industriais poderão ser implantados na ZI (Zona Industrial) e na ZCS (Zona de Comércio e Serviços), em áreas localizadas fora dos limites do Aquífero Karst, conforme “Mapa de Restrições à Ocupação” e no “Quadro de restrições e exigências mínimas para elaboração de projetos”, constantes dos Anexos 02 e 04 respectivamente, do Código de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 25º.** Os Condomínios Horizontais satisfarão obrigatoriamente as seguintes exigências:





## **Almirante Tamandaré**

Prefeitura da Cidade

### *Secretaria Municipal de Governo*

- I. Não poderão ter área superior a 250.000,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta mil metros quadrados);
- II. As unidades autônomas edificadas em altura máxima de 02 (dois) pavimentos e taxa de ocupação compatível com o zoneamento local;
- III. Entre 02 (dois) ou mais Condomínios Horizontais deverá ser respeitada uma distância mínima de 250 (duzentos e cinquenta metros), com no mínimo uma via de circulação atendendo as necessidades do Sistema Viário Municipal;
- IV. Deverá ser reservada área interna, destinada ao uso de Recreação dos condôminos, na proporção mínima de 8% (oito por cento) da área total da gleba;
- V. As vias de circulação interna deverão ter a pista de rolamento com largura mínima de 6,00 m (seis metros), e, passeio mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de cada lado da via;
- VI. Deverão ser previstas áreas para estacionamento de veículos para uso comum dos condôminos (visitantes) na proporção de 01 (uma) vaga para cada 10 unidades autônomas, e, para uso exclusivo dos condôminos 01 (uma) vaga para cada unidade autônoma;
- VII. Os limites externos do condomínio deverão ser vedados por muros conforme o Código de Obras;
- VIII. Doação de área correspondente a 10% (dez por cento) da gleba do condomínio, com área edificável mínima equivalente a 80% do total da área a ser doada, mediante transferência para o Município através de escritura pública de doação, formalizada junto ao Registro de Imóveis competente, sem quaisquer ônus ou encargos sob qualquer título para o Município.

**§ 1º.** O Município poderá, a seu exclusivo critério, optar por receber em substituição à doação de que trata o inciso, outra área situada na Zona Urbana do Município, desde que com valor comprovadamente equivalente.





## **Almirante Tamandaré**

Prefeitura da Cidade

### *Secretaria Municipal de Governo*

**§ 2º.** Poderão ser admitidos condomínios horizontais com dimensões maiores da determinada no inciso I deste Artigo, após análise e parecer do órgão municipal competente, e desde que sejam respeitadas as diretrizes de arruamento definidas pelo setor técnico, e as legislações ambientais vigentes.

**§3º.** Para os condomínios implantados em gleba com área inferior a 2.000,00 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados) fica dispensada a doação de área prevista no inciso VIII deste Artigo.

**Art. 26º.** A infra-estrutura mínima exigida para os condomínios é a mesma definida para os loteamentos neste Código.

**Art. 27º.** O Condomínio Horizontal deverá adequar-se ao traçado do sistema viário principal, às diretrizes urbanísticas e de preservação ambiental determinadas pelo Município, ao Código do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, demais disposições relativas ao parcelamento do solo e aos parâmetros estabelecidos por regulamento específico, de modo a assegurar a integração de empreendimento com a estrutura urbana existente.

**§1º.** Os Condomínios Horizontais somente serão permitidos em áreas compatíveis localizadas na Zona Urbana do Município.

**§2º.** A implantação de Condomínio Horizontal está sujeita à diretrizes viárias locais, devendo atender preliminarmente às disposições urbanísticas aplicáveis nos loteamentos.

**Art. 28º.** Todo condomínio horizontal respeitará para as áreas de uso exclusivo correspondentes às unidades autônomas, as dimensões mínimas estabelecidas no Anexo 03 – Tabelas de Usos e Parâmetros Urbanísticos do Código de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 29º.** Os projetos destinados a edificações em condomínio horizontal deverão aprovar concomitantemente as respectivas construções individualizadas, com prazo máximo de 02 (dois) anos para as suas conclusões, contadas a partir da data de aprovação do projeto, podendo este prazo ser prorrogado por igual período e por uma única vez, desde que seja solicitado pelo interessado, apresentando as devidas justificativas.



## **Almirante Tamandaré**

Prefeitura da Cidade

### *Secretaria Municipal de Governo*

**§1º.** A inobservância do prazo estabelecido, implicará na aplicação de multa pecuniária, da responsabilidade do condomínio-adquirinte no valor de 500% da UR's por unidade residencial não executada, acrescida de multa complementar de 200% UR's por unidade residencial não executada por mês de atraso da conclusão da obra, observando o último prazo oficial concedido.

**§2º.** O inteiro teor do parágrafo anterior, será obrigatoriamente transcrito no instrumento contratual de compromisso de compra e venda a ser firmado entre o vendedor e o comprador.

**§3º.** Os condomínios horizontais em execução terão o prazo de 01 (um) ano para se adequarem ao estabelecido neste artigo.

**Art. 30º.** O condomínio horizontal aprovado pela municipalidade não poderá sofrer qualquer modificação ou alteração na sua forma original, exceto com prévia e expressa autorização do município emanada em processo administrativo formalizado e fundamentado, diante de situações supervenientes ou de interesse público relevante que justifique deferimento ao pedido de adaptação.

**Art. 31º.** O projeto devidamente aprovado pelo município para a implantação de condomínio horizontal, será levado obrigatoriamente para averbação e matrícula junto ao Registro Imobiliário competente, em cujo ato deverá constar que o uso da área condominiada se presta tão somente para Condomínio Horizontal, sendo vedada sua subdivisão ou desmembramento em lotes individualizados que contrariem a forma originariamente aprovada.

**§1º.** Ao ser registrado no Registro de Imóveis o projeto do Condomínio Horizontal deverá especificar a condição de uso da área, somente para Condomínio Horizontal, e a proibição de subdivisão da área em lotes.

**§2º.** As habitações em série paralelas ou transversais ao alinhamento predial com 2 (duas) ou mais unidades autônomas até o limite de 20 (vinte), deverão atender aos parâmetros estabelecidos no Anexo 03 – Tabela de Usos e Parâmetros Urbanísticos, constantes do Código de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, bem como demais exigências previstas no Código de Obras.

**Art. 32º.** Cabe exclusivamente aos Condôminos a responsabilidade e ônus pela indispensável limpeza, manutenção e preservação de vias, espaços, logradouros e áreas internas de uso exclusivo do Condomínio Horizontal, assim como as obras de urbanização interna prevista neste Código.





## **Almirante Tamandaré**

Prefeitura da Cidade

*Secretaria Municipal de Governo*

**Art. 33º.** O pedido de aprovação do projeto de Condomínio Horizontal será instruído conforme documentação CAPÍTULO VI deste Código.

### **SEÇÃO I DAS RESIDÊNCIAS EM SÉRIE**

**Art. 34º.** As residências em série são agrupamentos residenciais constituídos de conjuntos de 2 (duas) até 30 (trinta) habitações unifamiliares implantadas em um mesmo terreno, tendo a seguinte classificação:

- I. Residências em série transversais ao alinhamento predial, com paredes contíguas ou não, cuja ligação com a via pública, se faz através de corredor de acesso de acesso interno ao lote;
- II. Residências em série paralelas ao alinhamento predial, contíguas ou não, cuja ligação com a via pública, se faz através de cada unidade;

**Art. 35º.** Os corredores de acesso das residências em série deverão atender as seguintes disposições:

- I. Quando o corredor de acesso atender a somente uma unidade residencial, este corredor deverá ter largura mínima de 3,00 m (três metros).
- II. Quando as edificações unifamiliares, se situarem em um só lado do corredor de acesso, e este se destinar a veículos e pedestres, terão as seguintes larguras mínimas:  
Caixa da Via: 6,50 m (seis metros e cinquenta centímetros);  
Passeio: 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) num lado da via;  
Pista de rolamento: 5,00m (cinco metros).
- III. Quando as edificações unifamiliares, se situarem em ambos os lados do corredor de acesso, e este se destinar a veículos e pedestres, terão as seguintes larguras mínimas:  
Caixa da Via: 8,00 m (oito metros);  
Passeio: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para cada lado;  
Pista de rolamento: 5,00 m (cinco metros).

21



## **Almirante Tamandaré**

Prefeitura da Cidade

### *Secretaria Municipal de Governo*

- IV. Nos corredores de acesso para 10 (dez) ou mais unidades residenciais alinhadas, ou com extensão superior a 50,00 m (cinquenta metros), contados a partir do alinhamento predial, deverá ser previsto um bolsão de retorno com diâmetro mínimo de 12,00 m (doze metros);
- V. Os corredores de acesso não poderão interligar duas vias públicas e a sua interrupção poderá ocorrer através de área edificada;
- VI. As edificações deverão estar afastadas do alinhamento do corredor de acesso de veículos e pedestres em, no mínimo, 3,00m (três metros), exceto quando se tratar de acesso exclusivo de pedestres ou exclusivo de veículos, quando o afastamento mínimo será de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

**Parágrafo único.** Nos casos em que as unidades residenciais ao lado do corredor de acesso estejam voltadas a via principal, poderá ser dispensado o recuo mínimo de 3,00m (três metros) ou quando fizerem frente para dois acessos, o recuo poderá ser dispensado em um deles.

**Art. 36º.** A partir de 5 (cinco) unidades residenciais transversais ao alinhamento predial deverão ter 10% (dez por cento) da área total do terreno para área de recreação.

**Art. 37º.** Para agrupamentos com quantidade igual ou superior a 25 (vinte e cinco) casas, será obrigatória a doação de área correspondente a 10% (dez por cento) da gleba do conjunto residencial, com área edificável mínima equivalente a 80% do total da área a ser doada, mediante transferência para o Município através de escritura pública de doação, formalizada junto ao Registro de Imóveis competente, sem quaisquer ônus ou encargos sob qualquer título para o Município.

**Art. 38º.** As habitações em série deverão possuir áreas de estacionamento na proporção mínima de 1 (uma) vaga para cada unidade residencial e atender as regras estabelecidas para estacionamentos no Código de Obras e Edificações.

- I. As vagas de estacionamento poderão estar indicadas na fração ideal de cada unidade residencial ou agrupadas em áreas únicas para conjuntos homogêneos de moradia;
- II. Poderá ser admitida a vaga para estacionamento ocupando parcialmente o recuo do alinhamento do corredor de acesso, desde que transversal a ele, e individualizada.





## **Almirante Tamandaré**

Prefeitura da Cidade

*Secretaria Municipal de Governo*

### **CAPÍTULO VI DA CONSULTA PRÉVIA**

**Art. 39º.** O interessado em elaborar projeto de loteamento e condomínio horizontal deverá solicitar à Prefeitura Municipal, em consulta prévia, a viabilidade do mesmo, os requisitos urbanísticos e as diretrizes para o Uso do Solo e Sistema Viário, apresentando para este fim os seguintes elementos:

- I. Requerimento assinado pelo proprietário da área ou seu representante legal;
- II. Matrícula do Registro de Imóveis atualizada (90 dias);
- III. Malha de coordenada UTM com, no mínimo, dois vértices na poligonal georeferenciados;
- IV. Planta planialtimétrica da área a ser loteada, ou empreendido condomínio horizontal em duas vias, na escala 1:1.000 (um para mil), com referências da rede oficial, assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou seu representante, indicando:
  - a) divisas da propriedade perfeitamente definidas;
  - b) localização dos cursos d'água, áreas sujeitas a inundações, bosques, monumentos naturais ou artificiais, vegetação com classificação de porte e construções existentes, tipologia do solo e principais acidentes topográficos;
  - c) relevo, por meio de curvas de nível eqüidistantes de 1m (um metro);
  - d) arruamento contíguo a todo perímetro;
- V. O tipo de uso predominante a que a área se destina;
- VI. Planta de situação da área em duas vias, na escala 1:5.000 (um para cinco mil), indicando:
  - a) norte magnético e verdadeiro, área total e dimensões do terreno e seus principais pontos de referência, assinalando as áreas limítrofes que já estejam arruadas;



## **Almirante Tamandaré**

Prefeitura da Cidade

*Secretaria Municipal de Governo*

- b) arruamentos contíguos a todo o perímetro;
- c) localização de vias de comunicação, dos espaços livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências num raio de 1.000m (um mil metros) com as respectivas distâncias da área.

VII. Certidões negativas de impostos municipais relativos ao imóvel.

**Art. 40º.** Havendo viabilidade de implantação, o Poder Público, de acordo com as diretrizes de planejamento do Município e Legislação do Plano Diretor, e após consulta aos Órgãos Municipais Competentes pelos serviços e equipamentos urbanos, indicará na planta apresentada na consulta prévia:

- I. As diretrizes das vias de circulação existentes ou projetadas que compõem o sistema viário do Município, relacionadas com o empreendimento pretendido, a serem respeitadas;
- II. A fixação da zona ou zonas de uso predominante de acordo com o Código de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano;
- III. A localização aproximada das áreas institucionais e dos espaços livres de uso público, de acordo com as prioridades para cada zona;
- IV. As faixas sanitárias do terreno para o escoamento de águas pluviais e outras faixas não-edificáveis;
- V. A relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado.

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

**§ 2º.** As diretrizes vigorarão pelo prazo máximo de 1 (um) ano, a contar da data de sua expedição, após o qual deverá ser solicitada nova Consulta Prévia.

**§ 3º.** A aceitação da consulta prévia não implica em aprovação da proposta do empreendimento.

**Art. 41º.** Por ocasião de fornecimento de diretrizes para elaboração de projeto, será solicitada:



## **Almirante Tamandaré**

Prefeitura da Cidade

*Secretaria Municipal de Governo*

- I. Elaboração de estudo geológico-geotécnico em terrenos situados em área de influência do Aquífero Karst, conforme o “Mapa de Restrições à Ocupação” e “Quadro de Restrições e exigências mínimas para elaboração de projetos”, constantes dos Anexos 02 e 04 do Código de Zoneamento de Uso do Solo;
- II. Estabelecimento, para cada unidade, de diretrizes geotécnicas para o desenvolvimento dos projetos.

### **CAPÍTULO VII DO PROJETO DE LOTEAMENTO**

**Art. 42º** Cumpridas as etapas do Capítulo anterior e havendo viabilidade da implantação do loteamento, o interessado apresentará projeto, de conformidade de acordo com as normas e diretrizes definidas pela Prefeitura Municipal:

- I. Planta do imóvel, em meio digital e 4 (quatro) cópias em escala 1:1.000 (um para mil) ou 1:500 (um para quinhentos), indicando:
  - a) delimitação exata, confrontantes, curva de nível de metro em metro, norte magnético e verdadeiro e sistema de vias com o devido estaqueamento a cada 20,00 m (vinte metros);
  - b) quadras e lotes com respectivas dimensões e numeração;
  - c) cursos d’água e nascentes e respectivas faixas de preservação permanente - escrever no interior das faixas a expressão “FAIXA NÃO EDIFICÁVEL - Lei Federal n.º 6.766/79 e suas alterações”;
  - d) sentido de escoamento das águas pluviais;
  - e) delimitação e indicação das áreas públicas institucionais e espaços livres;
  - f) faixas não edificáveis, nos lotes onde forem necessárias, para obras de saneamento ou outras de interesse público;
  - g) raios de curvatura e desenvolvimento das vias e seus cruzamentos;
  - h) larguras das vias, das caixas de rolamento e dos passeios;
  - i) ruas adjacentes que se articulam com o plano de loteamento;





## **Almirante Tamandaré**

Prefeitura da Cidade

### *Secretaria Municipal de Governo*

- j) faixas não edificáveis ao longo das águas correntes e dormentes - Áreas de Preservação Permanente, de acordo com Lei Federal 4.771/65 e suas alterações;
  - k) faixas de domínio das rodovias, ferrovias, dutos e sob as linhas de alta tensão - escrever no interior das faixas, a expressão "FAIXA NÃO EDIFICÁVEL - Lei Federal n.º 6.766/79 e suas alterações";
  - l) áreas verdes e construções existentes;
  - m) áreas que poderão receber acréscimo de potencial construtivo, quando for o caso;
  - n) quadro estatístico de áreas, constante no carimbo da planta, conforme indicação do Anexo I deste Código.
- II. Perfis Longitudinais das Vias de Circulação, contendo os eixos das vias, apresentados em escala 1:1.000 (um para mil) horizontal e 1:100 (um para cem) vertical, sendo aceitas outras escalas, caso necessário. No perfil longitudinal deverá constar: estaqueamento a cada 20m (vinte metros), número da estaca; traçado do terreno original e da via projetada com as declividades longitudinais e respectivas cotas referidas à RN (referência de nível) a ser fornecida pela Prefeitura Municipal;
- III. Perfis Transversais das Vias de Circulação, em escala 1:500 (um para quinhentos) horizontal e 1:100 (um para cem) vertical, sendo aceitas outras escalas, caso necessário, com traçado da(s) pista(s) de rolamento, passeios e canteiro central, quando for o caso, com as devidas dimensões e desenhos;
- IV. Memorial descritivo, em 04 (quatro) vias contendo obrigatoriamente:
- a) denominação do loteamento;
  - b) descrição sucinta do loteamento com suas características;
  - c) condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
  - d) indicação das áreas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;



## **Almirante Tamandaré**

Prefeitura da Cidade

### *Secretaria Municipal de Governo*

- e) enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências, e dos que serão implantados;
  - f) limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes, área total da área pública, discriminando as áreas de sistema viário, espaços livres e área institucional, com suas respectivas percentagens;
  - g) especificação das quadras e lotes;
  - h) discriminação dos lotes a serem caucionados, à escolha da Prefeitura Municipal, de acordo com o valor de cada serviço ou obra pública de infra-estrutura pertinentes, dentro dos critérios definidos neste Código;
  - i) descrição do sistema viário, constando identificação das vias (nome ou número), largura da pista de rolamento, largura do passeio, declividade máxima e tipo de revestimento.
- V. Cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou cópia do Registro de Responsabilidade Técnica – RRT do Conselho Regional de Arquitetura, relativa ao projeto de loteamento;
- VI. Projetos das obras de infra-estrutura exigidos, acompanhado do respectivo orçamento e cronograma, que deverão ser previamente aprovados pelos Órgãos Competentes, e apresentados em meio digital, acompanhados de 4 (quatro) cópias, a saber:
- a) projeto detalhado de arruamento, incluindo planta com dimensões angulares e lineares dos traçados, perfis longitudinais e transversais, detalhes dos meios-fios e sarjetas e projeto de pavimentação;
  - b) projeto detalhado da rede de escoamento das águas pluviais e das obras complementares necessárias;
  - c) projeto de abastecimento de água potável, aprovado pelo órgão responsável;
  - d) projeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, aprovados pelo órgão responsável;
  - e) projeto da rede de coleta de esgoto e do seu tratamento, indicando a destinação final, aprovados pelo órgão ambiental competente;



## **Almirante Tamandaré**

Prefeitura da Cidade

*Secretaria Municipal de Governo*

f) rede de gás e de telefone, quando for o caso.

VII. Modelo de contrato de Compra e Venda, em 2 (duas) vias, elaborado de acordo com a Lei Federal e demais cláusulas que especifiquem:

- a) compromisso do loteador quanto à execução das obras de infraestrutura, com a devida especificação e numerando-as;
- b) prazo de execução da infra-estrutura, dentro dos critérios legais;
- c) condição de que os lotes só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas neste Código;
- d) possibilidade de suspensão do pagamento das prestações pelo comprador, vencido o prazo e não executadas as obras, que passará a depositá-las, em juízo;
- e) enquadramento do lote de acordo com o Mapa de Zoneamento de Uso do Solo, definindo a zona de uso e os parâmetros urbanísticos incidentes.

VIII. Documentos relativos à área em parcelamento a serem anexados ao projeto definitivo:

- a) título de propriedade devidamente registrado no Registro Geral de Imóveis;
- b) certidões negativas de Tributos Municipais, estaduais e federais.

**Art. 43º.** As pranchas de desenho devem obedecer à normatização da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

**§1º.** O conteúdo dos projetos de infra-estrutura referidos no inciso VI deste artigo, deverá atender às exigências específicas definidas pela Prefeitura Municipal.

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

**§3º** Caso seja constatado, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula exigida não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias no tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto a aprovação daí decorrente.





**Almirante Tamandaré**

Prefeitura da Cidade

*Secretaria Municipal de Governo*

## **CAPÍTULO VIII**

### **DO PROJETO E APROVAÇÃO DO DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO**

**Art. 44º.** O pedido de desmembramento ou remembramento será feito mediante requerimento do interessado à Prefeitura Municipal, acompanhado de matrícula do Registro de Imóveis, da certidão negativa de tributos municipais estaduais, federais, da planta do imóvel a ser desmembrado ou remembrado na escala 1:1.000 (um para mil), 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 este Código, 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. Relevo, por curvas de nível equidistantes de 1 m (um metro);
- VII. Indicação das edificações existentes;
- VIII. Elaboração de estudo geológico-geotécnico em terreno situados em área de influência do Aquífero Karst, conforme o “Mapa de Restrições à Ocupação” e “Quadro de Restrições e exigências mínimas para elaboração de projetos”, constantes dos Anexos 02 e 04 do Código de Zoneamento de Uso do Solo;

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

**Art. 45º.** Verificadas as condições apresentadas no artigo anterior, fica a aprovação do projeto condicionada à comprovação de que:

- I. os lotes desmembrados e/ou remembrados tenham as dimensões mínimas para a respectiva zona, conforme Código de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano;



## **Almirante Tamandaré**

Prefeitura da Cidade

*Secretaria Municipal de Governo*

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

**§1.** O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo, após cumpridas todas as exigências pelo interessado, será de 30 (trinta) dias.

**§2** Após a aprovação do projeto o interessado, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, deverá encaminhar o mesmo para averbação no Registro de Imóveis.

### **CAPÍTULO IX DA APROVAÇÃO E DO REGISTRO DE LOTEAMENTO**

**Art. 46º.** Recebido o projeto definitivo de loteamento, com todos os elementos e de acordo com as exigências deste Código, a Prefeitura Municipal procederá:

- I. exame de exatidão do projeto definitivo;
- II. exame de todos os elementos apresentados, conforme exigência do Capítulos VI e VII.

**§1º.** A Prefeitura Municipal poderá exigir as modificações que se façam necessárias.

**§ 2º.** A Prefeitura Municipal disporá de 60 (sessenta) dias para se pronunciar, ouvidos os Órgãos Públicos Competentes, inclusive os sanitários e os ambientais, no que lhes disser respeito.

**Art. 47º.** Deferido o processo, o projeto de loteamento terá sua aprovação publicado, através de Decreto Municipal, no qual deverá constar:

- I. condições em que o loteamento foi autorizado;
- II. obras a serem realizadas;
- III. cronograma e o orçamento para execução;
- IV. áreas caucionadas para garantia da execução das obras;
- V. áreas transferidas ao domínio público;
- VI. lotes que poderão receber aumento do potencial construtivo, quando for o caso.



## **Almirante Tamandaré**

Prefeitura da Cidade

*Secretaria Municipal de Governo*

**Art. 48º.** No ato de recebimento 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 neste Código, conforme cronograma aprovado, observando o prazo máximo ali consignado;
- 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. Permitir e facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura Municipal durante a execução das obras e serviços;
- IV. Não outorgar qualquer escritura de compra e venda ou compromisso de compra e venda dos lotes caucionados antes de concluídas as obras previstas nos incisos I e II deste artigo;
- V. Utilizar o modelo de Contrato de Compra e Venda aprovado pela Prefeitura Municipal;
- VI. Preservar as áreas verdes existentes, sob pena de responsabilização cível, administrativa e criminal.

**Art. 49º.** No Termo de Compromisso deverão constar especificamente as obras e serviços que o loteador é obrigado a executar e o prazo máximo fixado para sua execução.

**Art. 50º.** Em garantia da execução das obras e serviços de infra-estrutura urbana exigida para o loteamento, dar-se-á em caução área de terreno correspondente ao custo da época de aprovação das obras e serviços a serem realizados.

**§1º** Os lotes caucionados deverão ser discriminados, correspondentemente ao valor total dos serviços ou obras de infra-estrutura especificada neste Código, cabendo ao Município escolher os lotes a serem caucionados.

**§ 2º** O valor dos lotes será calculado, para efeito deste artigo, pelo preço da área, sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado.

**§ 3º** Concluídos todos os serviços e obras de infra-estrutura exigidos para o loteamento, a Prefeitura liberará as garantias de sua execução.





## **Almirante Tamandaré**

Prefeitura da Cidade

### *Secretaria Municipal de Governo*

**§ 4º.** A caução será formalizada mediante escritura pública que deverá ser levada ao Registro de Imóveis, no ato do registro do loteamento.

**§ 5º.** As áreas a serem transferidas ao domínio público não poderão ser caucionadas para o cumprimento dos dispositivos previstos neste Código.

**§ 6º.** A liberação das áreas caucionadas não poderá ser parcial e somente ocorrerá quando todas as obras estiverem realizadas.

**Art. 51º.** Após a aprovação do projeto definitivo, o loteador deverá submeter o loteamento ao Registro de Imóveis, apresentando a documentação exigida pela Lei Federal 6.766/79 e suas alterações.

**§ 1º.** No ato do registro do projeto de loteamento, o loteador transferirá ao Município, mediante Escritura Pública e sem qualquer ônus ou encargos para este, o domínio das vias de circulação e das demais áreas, conforme requisitos constantes deste Código.

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

**§ 3º.** O título de propriedade será dispensado quando se tratar de parcelamento popular, destinado às classes de menor renda, em imóvel declarado de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse, desde que promovido pela União, Estado do Paraná, Município ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação.

**§ 4º.** No caso de que trata o parágrafo anterior, o pedido de registro do parcelamento, além da documentação mencionada no *caput* deste artigo, será instruído com cópias autênticas da decisão que tenha concedido a imissão provisória na posse, do decreto de desapropriação, do comprovante de sua publicação na imprensa oficial e, quando formulado por entidades delegadas, da lei de criação e de seus atos constitutivos.

**Art. 52º.** Examinada a documentação e encontrada em ordem, o Oficial do Registro de Imóveis encaminhará comunicação à Prefeitura Municipal e dará publicação.

**§ 1º** Findo o prazo sem impugnação, será feito imediatamente o registro. Se houver impugnação de terceiros, o Oficial do Registro de Imóveis intimará o requerente e a Prefeitura Municipal, sob pena de arquivamento do processo. Com tais manifestações o processo será enviado ao Juiz competente para decisão.



## **Almirante Tamandaré**

Prefeitura da Cidade

### *Secretaria Municipal de Governo*

**§ 2º** Registrado o loteamento, o Oficial de Registro comunicará, por certidão, o seu registro à Prefeitura Municipal.

**Art. 53º.** Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos para o loteamento, o loteador ou seu representante legal solicitará à Prefeitura Municipal, através de requerimento, que seja feita a vistoria através de seu Órgão Municipal Competente.

**§ 1º** O requerimento do interessado deverá ser acompanhado de uma planta atualizada do loteamento que será considerada oficial para todos os efeitos.

**§ 2º** Após a vistoria, a Prefeitura Municipal expedirá um laudo de vistoria e caso todas as obras estejam de acordo com o Termo de Compromisso e com as demais exigências municipais, expedirá um Termo de Conclusão da Execução das Obras e Serviços, o qual deverá ser encaminhado ao Registro Geral de Imóveis para liberação da caução.

**Art. 54º.** A não execução total das obras e serviços no prazo legal caracterizará inadimplência do loteador, ficando a cargo do Município a realização das mesmas.

**Parágrafo Único.** Para cumprimento do disposto no *caput* deste artigo a administração pública promoverá a adjudicação de tantos lotes caucionados, quantos forem necessários, atendendo aos critérios e requisitos legais exigidos.

**Art. 55º.** Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como a aprovação da Prefeitura Municipal, deverão ser averbados no Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original.

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

**§ 2º.** Quando houver mudança substancial do projeto, este será analisado total ou parcialmente, com a observância das disposições deste Código e do ato normativo da aprovação.

**§ 3º.** Após a aprovação do projeto alterado, de que trata o parágrafo anterior, será concedida nova Licença por intermédio de ato normativo municipal.





## **Almirante Tamandaré**

Prefeitura da Cidade

*Secretaria Municipal de Governo*

**Art. 56º.** A aprovação do projeto de loteamento, desmembramento ou remembramento não implica em nenhuma responsabilidade por parte da Prefeitura Municipal, quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação a área loteada, desmembrada ou remembrada, nem para quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedeceram os arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou as disposições legais aplicáveis.

**Parágrafo Único.** O disposto neste artigo será de inteira responsabilidade do proprietário e do responsável técnico pelo projeto e/ou pela obra.

### **CAPÍTULO X DAS PENALIDADES ADMINISTRATIVAS**

**Art. 57º.** Sem prejuízo do embargo administrativo da obra, ficará sujeito à multa todo aquele que:

- I. der início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo para fins urbanos, sem autorização da Prefeitura Municipal ou em desacordo com as disposições deste Código, ou ainda das normas Federais e Estaduais pertinentes;
- II. 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;
- III registrar loteamento, desmembramento ou remembramento não aprovado pelos Órgão Municipal Competente, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direito ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento, desmembramento ou remembramento não aprovado.

**Art. 58º.** A multa será calculada em função do tipo de gravidade da infração.

**Art. 59º.** O tipo de gravidade da infração será de acordo com as dimensões da gleba parcelada:

**§ 1º.** Gravidade tipo LEVE, quando o parcelamento ocorre em área de terra inferior a 200 m<sup>2</sup> e quando a situação é passível de regularização de acordo com o Plano Diretor vigente;





## **Almirante Tamandaré**

Prefeitura da Cidade

### *Secretaria Municipal de Governo*

**§ 2º.** Gravidade tipo MEDIANA, quando o parcelamento ocorre em área de terra inferior a 2000 m<sup>2</sup> e quando a situação é passível de regularização de acordo com o Plano Diretor vigente;

**§ 3º.** Gravidade tipo GRAVE, quando a situação não é passível de regularização, independentemente da dimensão da área de terra;

**§ 4º.** Gravidade tipo GRAVÍSSIMA, quando o parcelamento ocorre em área de terra superior a 2000 m<sup>2</sup> ou quando não é possível a regularização segundo o Plano Diretor vigente.

**Art. 60º.** O valor da multa será de acordo com a gravidade da infração conforme a seguir:

**§ 1º.** Para infração de gravidade tipo LEVE, o valor da multa será igual a 10 (dez) vezes o maior salário mínimo vigente no País;

**§ 2º.** Para infração de gravidade tipo MEDIANA, o valor da multa será igual a 22 (vinte e dois) vezes o maior salário mínimo vigente no País;

**§ 3º.** Para infração de gravidade tipo GRAVE, o valor da multa será igual a 35 (trinta e cinco) vezes o maior salário mínimo vigente no País;

**§ 4º.** Para infração de gravidade tipo GRAVÍSSIMA, o valor da multa será igual a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País.

**§ 5º.** O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais cominações legais, nem sana a infração, ficando o infrator na obrigação de regularizar as obras, no prazo de 90 (noventa) dias a partir do embargo, de acordo com as disposições vigentes.

**§ 6º.** 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 da atividade de construir no Município pelo prazo de 2 (dois) anos.

## **CAPÍTULO XI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**



## Almirante Tamandaré

Prefeitura da Cidade

### Secretaria Municipal de Governo

**Art. 61º.** São passíveis de punição, conforme Lei específica municipal pertinente aos servidores públicos, a bem do serviço público os servidores da Prefeitura Municipal que, direta ou indiretamente, fraudando o presente Código, concedam ou contribuam para que sejam concedidas licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

**Art. 62º.** Os loteamentos aprovados, registrados e não implantados, em época anterior ao presente Código e cujos lotes já tenham sido alienados ou compromissados a terceiros, no todo ou em parte, serão analisados pelo Órgão Municipal Competente, sob a ótica deste Código.

**Art. 63º.** Cabe ao conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente os casos omissos deste Código.

**Art. 64º.** Entendendo necessário, a Prefeitura Municipal poderá regulamentar o presente Código, por intermédio de ato normativo específico.

**Art. 65º.** Todas as remissões, em diplomas legislativos, as legislações referidas nas legislações antecedentes, consideram-se feitas às disposições correspondentes deste Código.

**Art. 66º.** Esta Lei Complementar estará em vigor na data de sua publicação, ficando revogada a Lei Municipal nº 003/2006.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL, NO PALÁCIO ALMIRANTE TAMANDARÉ, em 26 de novembro de 2017.

LIDO NO EXPEDIENTE DA SESSÃO DO  
DIA 27 / 11 / 2018  
APROVADO EM primeira DISCUSSÃO  
POR Unanimidade  
SALA DAS SESSÕES 11 / 12 / 2018  
GERSON COLODEL  
Prefeito Municipal  
Secretário  
Presidente  
APROVADO EM segunda DISCUSSÃO  
POR Unanimidade  
SALA DAS SESSÕES 12 / 12 / 2018  
APROVADO EM pedida final DISCUSSÃO  
POR Dispensa  
SALA DAS SESSÕES 12 / 12 / 2018



## **Almirante Tamandaré**

Prefeitura da Cidade  
*Secretaria Municipal de Governo*

### **JUSTIFICATIVA PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 015/2018**

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Municipal de Almirante Tamandaré Marcelo Bini e Excelentíssimos Senhores Vereadores

A justificativa para o projeto da presente lei é a necessidade de revisão do Plano Diretor Municipal, para atendimento do Termo de Ajustamento de Conduta do Município com o SEDU – Secretaria de Desenvolvimento Urbano do Estado do Paraná e atendimento da Lei Federal nº 10257 de 10 de julho de 2001 - Estatuto das Cidades.

As revisões do Plano Diretor foram executadas com ampla discussão, em audiências públicas, com a participação de representantes do Ministério Público e sociedade de Almirante Tamandaré e demais interessados.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL, NO PALÁCIO ALMIRANTE TAMANDARÉ, em 26 de novembro de 2018.

  
**GERSON COLODEL**  
Prefeito Municipal