

**LEI COMPLEMENTAR Nº 42, DE 06 DE ABRIL DE 2023.**

Estabelece o parcelamento e uso do solo para fins urbanos no Município de Quatro Barras, e dá outras providências.

**CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**SEÇÃO I - DOS OBJETIVOS**

**Art. 1º** Esta Lei regula o parcelamento e os usos do solo para fins urbanos no Município de Quatro Barras, obedecidas as demais normas federais e estaduais relativas à matéria, especialmente a Lei Federal nº 6.766/1979 e respectivas alterações, bem como a Lei Federal nº 10.257/2001 e a Lei Municipal que instituiu o Plano Diretor de Quatro Barras.

**§ 1º** Considera-se Área ou Zona Urbana, para fins de aplicação desta Lei, aquela delimitada pela Lei do Perímetro Urbano do Município de Quatro Barras.

**§ 2º** O parcelamento e uso do solo para fins urbanos será permitido em áreas urbanas ou de urbanização específica, assim definidas pelo Plano Diretor ou aprovadas por lei municipal.

**§ 3º** O parcelamento rural, para fins de aplicação desta lei, deverá obedecer às normas definidas pelo INCRA para tal e às diretrizes aqui apresentadas.

**Art. 2º** Esta Lei tem por objetivos:

- I. orientar e disciplinar o projeto e a execução de qualquer serviço ou obra de parcelamento e ocupação do solo no Município;
- II. prevenir assentamento urbano em áreas inaptas ou impróprias para esse fim;
- III. evitar a comercialização de lotes inadequados às atividades urbanas;
- IV. assegurar a observância de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade no processo de parcelamento do solo para fins urbanos;
- V. restringir o parcelamento em áreas remanescentes de mata nativa ou ciliar;
- VI. destinar lotes para habitação de interesse social;
- VII. restringir o parcelamento do solo em áreas não integradas ou não contíguas à malha urbana consolidada;
- VIII. combater a exclusão socioespacial;

IX. otimizar o aproveitamento dos recursos públicos.

**Art. 3º** O uso e o parcelamento do solo para fins urbanos só poderão ser aprovados e executados se localizados em área urbana, de acordo com os limites fixados pela Lei do Plano Diretor e Lei do Perímetro Urbano, sendo admitidas as seguintes formas de uso e parcelamento do solo:

- I. **LOTEAMENTO:** constituído através da divisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação de vias existentes;
- II. **CONDOMÍNIO:** constitui uma das formas de ocupação do solo que, juridicamente, não é considerada como parcelamento do solo, mas que, na prática, resulta de forma bastante semelhante e, por isso, é disciplinada por esta lei;
- III. **CONDOMÍNIO EDILÍCIO:** são considerados Condomínios Verticais ou Horizontais como formas de ocupação do solo, conforme estabelecem os artigos 1.331 a 1.358 do Código Civil e da Lei Federal nº 4.591/1964, que constituem empreendimentos com unidades imobiliárias, que são propriedade exclusiva, e com partes, que são propriedade comum dos condôminos;
  - a) **CONDOMÍNIO EDILÍCIO VERTICAL:** forma de ocupação do solo pelo fracionamento do imóvel, sob a forma de unidades autônomas isoladas entre si e destinadas a fins habitacionais, comerciais ou de uso misto; configurado através da construção de prédios de apartamentos ou lojas, agrupados verticalmente em 2 (dois) ou mais pavimentos, em uma ou mais torres;
  - b) **CONDOMÍNIO EDILÍCIO HORIZONTAL:** forma de ocupação do solo pelo fracionamento do imóvel, sob a forma de unidades autônomas isoladas entre si e destinadas a fins habitacionais; configurado através da construção de habitações unifamiliares térreas, assobradadas, geminadas ou não; ou destinados a fins comerciais ou de uso misto;
- IV. **CONDOMÍNIO DE LOTES:** forma de ocupação do solo pela divisão de imóvel em duas ou mais unidades autônomas, destinadas à edificação habitacional, às quais correspondem às áreas de uso exclusivo e às frações ideais de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a abertura de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio, obrigatoriamente fechado, cercado por muros ou cercas e com controle de acesso;
- V. **CONDOMÍNIO EMPRESARIAL:** forma de ocupação do solo de área territorialmente delimitada e destinada à instalação de atividades de comércio e serviços ou industriais, sob a forma de edificações ou não.

- VI. DESMEMBRAMENTO OU SUBDIVISÃO: conforme estabelece o §2º do art. 2º da Lei Federal nº 6.766/1979, constitui na subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e de logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;
- VII. DESDOBRO: conforme estabelece o *caput* do art. 2º da Lei Federal nº 6.766/1979, constitui na subdivisão de um lote em 2 (dois), com frente regular voltada para a via pública existente;
- VIII. REMEMBRAMENTO OU UNIFICAÇÃO: junção de 2 (dois) ou mais lotes para formarem um único lote.

**Art. 4º** A execução de qualquer loteamento, condomínio, desmembramento ou remembramento no perímetro urbano dependerá de prévia licença do Município, devendo ser ouvidas, quando for o caso, as autoridades mencionadas no Capítulo V da Lei Federal nº 6.766/1979.

**§ 1º** As disposições da presente Lei aplicam-se também aos loteamentos, condomínios, arruamentos, desmembramentos, e remembramentos efetuados em virtude de divisão amigável ou judicial, para a extinção de comunhão ou qualquer outro fim.

**§ 2º** O Poder Executivo poderá deixar de aprovar projetos de loteamento e condomínios, ainda que seja apenas para impedir o excessivo número de lotes, habitações e o consequente aumento de investimentos em obras de infraestrutura e custeio de serviços; poderá também fixar o número máximo de lotes em que uma área poderá ser subdividida.

**§ 3º** Não será permitido o parcelamento do solo:

- I. em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- II. em áreas marginais a lagoas, lagos ou reservatórios d'água, naturais ou artificiais;
- 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;
- VI. em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção;
- VII. em Áreas de Preservação Permanente (APPs);
- VIII. em terrenos situados na Macrozona da Represa do Iraí - Parque Timbu, conforme definida

pela legislação urbanística do Plano Diretor.

**§ 4º** Esta Lei integra as normas da legislação municipal referente a:

- I. Lei do Plano Diretor Municipal de Quatro Barras;
- II. Lei do Perímetro Urbano da Sede;
- III. Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;
- IV. Lei de Estruturação e Classificação do Sistema Viário;
- V. Código Municipal de Obras e Edificações;
- VI. Código Municipal de Posturas.

**Art. 5º** O parcelamento e o uso do solo nas áreas urbanas localizadas em áreas de interesse de mananciais de abastecimento público da Região Metropolitana de Curitiba, deverão obedecer ao disposto na Lei Estadual nº 12.248, de 31 de julho de 1998, e aos demais Decretos Estaduais a ela relativos.

**Art. 6º** Para efeitos de aplicação da presente Lei, serão adotadas as definições estabelecidas no Glossário, constante do ANEXO I.

## **CAPÍTULO II - DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS**

### **SEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 7º** Os requisitos urbanísticos, para efeitos do parcelamento e uso do solo, referem-se a:

- I. dimensionamento de quadras, fixados quanto aos seus limites máximos e mínimos;
- II. destinação de áreas públicas para equipamentos comunitários e áreas verdes;
- III. dimensionamento mínimo de lotes e das vias do sistema viário, bem como sua integração à hierarquia municipal, conforme Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo e Lei de Estruturação e Classificação do Sistema Viário de Quatro Barras.

**Art. 8º** As áreas urbanas do território municipal de Quatro Barras consideradas como áreas de interesse de mananciais de abastecimento metropolitano deverão observar aos parâmetros e requisitos urbanísticos estabelecidos na legislação estadual.

### **SEÇÃO II - DOS REQUISITOS PARA DIMENSIONAMENTO DE LOTES E QUADRAS**

**Art. 9º** Qualquer modalidade de parcelamento em área urbana não poderá produzir lotes superiores a 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) e a maior dimensão da quadra não poderá

exceder 250m (duzentos e cinquenta metros).

§ 1º Nas áreas abrangidas pela Área de Proteção Ambiental do Rio Iraí e pela UTP de Quatro Barras, o dimensionamento dos lotes deverá obedecer aos requisitos estabelecidos nas legislações estaduais que tratam destes zoneamentos específicos.

§ 2º A critério do Poder Municipal e ouvido o Conselho Municipal do Plano Diretor (CMPD), poderão ser admitidas nas Macrozonas de caráter ambiental ou industrial, dimensões de quadras maiores do que aquelas definidas no *caput* deste artigo, sendo condicionadas à hierarquia viária municipal.

§ 2º A extensão das quadras internas dos condomínios horizontais poderá variar de acordo com o projeto, desde que aprovado pelo setor municipal competente e respeitando o limite do *caput*.

§ 3º Os parcelamentos com previsão de habitações de interesse social, localizados ou não nas Áreas de Interesse Social, conforme definidas pela Lei do Plano Diretor, será permitida a flexibilização dos parâmetros urbanísticos de ocupação do solo, desde que previstas em projeto urbanístico específico e/ou pelo Programa Municipal de Regularização Fundiária.

**Art. 10** As dimensões e áreas mínimas dos lotes, bem como os parâmetros de uso e de ocupação dos lotes oriundos de parcelamento, serão aqueles condizentes às Zonas nos quais se localiza a gleba ou lote, segundo a Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 11** Excepcionalmente, poderão ser admitidos em loteamentos com lotes com área inferior a disposto na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, desde que o parcelador doe para o Fundo Municipal de Habitação (FMH) o equivalente a 3% (três por cento) da área total líquida dos lotes previstos no empreendimento, de acordo com o estabelecido na Lei do Plano Diretor Municipal e nas situações estabelecidas na Lei Federal Nº 13.465/2017, atendendo à fração mínima ideal e realize eventuais contrapartidas urbanísticas que venham a ser determinadas pela Municipalidade.

**Parágrafo único.** A doação ao FMH poderá ser feita em moeda corrente, sendo o valor correspondente fixado de acordo com os requisitos da Planta Genérica de Valores Imobiliários do Município de Quatro Barras adotados para cálculo do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI).

### SEÇÃO III - DOS ESPAÇOS LIVRES E ÁREAS INSTITUCIONAIS

**Art. 12** Todos os loteamentos deverão prever, obrigatoriamente, áreas institucionais a serem transferidas para a Prefeitura Municipal de Quatro Barras no ato de inscrição do loteamento, independentemente de indenização e em conformidade com o disposto nesta Lei.

§ 1º As áreas institucionais serão destinadas à implantação de:

- I. sistema de circulação viária;
- II. equipamentos comunitários, condizentes aos equipamentos de educação, cultura, saúde, esporte, lazer, assistência social e similares;
- III. áreas verdes e de interesse ambiental;
- IV. habitação de interesse social, na seguinte proporção, conforme o Macrozoneamento Municipal, definido na Lei do Plano Diretor:

Macrozoneamento Municipal	Sistema de Circulação Viária (inc. I)	Equipamentos Comunitários (inc. II)	Áreas Verdes (inc. III)	Habitação de Interesse Social (inc. IV)
	(% da Área Total a ser parcelada)			
Macrozona Acácias - Merhy - Jardins	10%	5%	15%	5%
Macrozona Borda do Campo - Pinheirinho	10%	5%	10%	10%
Macrozona Central - Florestal	10%	10%	10%	5%
Macrozona Menino Deus - Maria José	10%	10%	10%	5%
Macrozona Timbu	20%	5%	5%	-
Macrozona Campininha - Contorno Leste	7%	3%	25%	-
Macrozona Palmitalzinho	7%	3%	25%	-
Macrozona Portal do Itupava	7%	3%	25%	-
Macrozona Entorno do Parque Estadual da Baitaca	5%	-	25%	-
Macrozona da Serra da Baitaca e Serra do Mar	5%	-	30%	-
Macrozona Represa do Iraí - Parque Timbu	-	-	-	-
Macrozona Rural	5%	-	30%	-
Eixos Estruturantes - Industriais e Logísticos da BR-116 (Trechos 01 e 02)	7%	3%	10%	-

§ 2º Os loteamentos em glebas com frente para os Eixos Urbanísticos e Turísticos devem seguir os percentuais de doação da Macrozona em que a gleba estiver inserida.

§ 3º A Prefeitura Municipal terá preferência na escolha da localização das áreas institucionais, de acordo com seus interesses futuros de instalação de áreas de interesse público, visando a economicidade das obras e a racionalização dos acessos.

§ 4º Poderão ser reduzidas, a critério do setor municipal competente, os percentuais estabelecidos na Tabela constante do § 1º do *caput*, nos seguintes casos:

- I. em loteamentos industriais cujos lotes possuam área superior a 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) de área;
- II. em qualquer loteamento com área líquida de lotes inferior a 40% (quarenta por cento) da área total do loteamento.

§ 5º A área de uso comum destinada a equipamentos comunitários será concentrada em uma única localização com superfície de até 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados), sendo o eventual excedente distribuído em tantas localizações quantas for possível com a área supra, ou fração.

§ 6º Em condomínios, as áreas a serem doadas ao Município referidas na Tabela do § 1º do *caput*, segundo as proporções definidas em seus respectivos incisos, poderão ser em áreas contíguas ou externas ao empreendimento, conforme definição da Secretaria do Município de Quatro Barras competente.

§ 7º O empreendedor poderá utilizar até 25% (vinte e cinco por cento) do total da área de fundo de vale referida no § 6º deste artigo para abater do montante a ser transferido ao Município, a título de Espaço Livre de Uso Público.

§ 8º A partir da data do registro do loteamento, passam a integrar o patrimônio e domínio do Município, os logradouros públicos e as áreas referidas no *caput*, constantes no projeto urbanístico e memorial descritivo do loteamento, aprovados pela Municipalidade.

§ 9º Nos loteamentos em que houver a obrigatoriedade do loteador doar áreas para o Fundo Municipal de Habitação (FMH), estas deverão estar discriminadas no projeto urbanístico e memorial descritivo do loteamento aprovados pela Municipalidade e serão transferidas ao FMH a partir da data do registro do loteamento, para serem utilizadas em programas habitacionais de interesse social.

§ 10º Os imóveis constituídos por áreas de equipamentos comunitários e urbanos, por espaços livres de uso público, por áreas de interesse público e por áreas de fundo de vale não poderão ter a sua destinação alterada pelo parcelador ou pela Municipalidade a partir da aprovação do projeto de parcelamento, salvo na ocorrência das hipóteses previstas na legislação federal.

**Art. 13** As áreas institucionais doadas ao Município deverão respeitar as seguintes condições:

- I. não poderão estar localizadas em faixas não edificáveis;
- II. poderão ser contíguas, mas não podem sobrepor-se;
- III. terão frente para as vias públicas, preferencialmente as arteriais ou coletoras;
- IV. os terrenos destinados para equipamentos urbanos e comunitários deverão ser em terreno único, em terrenos contíguos ou frontais uns aos outros, com declividade inferior

a 20% (vinte por cento), para fins de instalação das centralidades de serviços públicos;

V. os terrenos destinados às áreas verdes poderão ser lindeiras às APPs.

**Art. 14** Nos parcelamentos sob forma de loteamento, as áreas destinadas ao sistema viário devem ser doadas em quantidade que permita:

- I. o acesso a pelo menos uma testada do lote gerado através do parcelamento;
- II. o atendimento às diretrizes expedidas pelo Município para o sistema viário municipal;
- III. o atendimento ao disposto pela Lei de Estruturação e Classificação do Sistema Viário.

**Art. 15** Passam a integrar o domínio público as vias, praças, as áreas livres verdes e as áreas destinadas a equipamentos urbanos, serviços públicos ou de interesse público, desde o momento do registro do loteamento no Serviço de Registro Imobiliário, tornando-se imodificáveis, pelo empreendedor, o traçado viário e as descrições urbanísticas estabelecidas para a edificação nos lotes.

#### SEÇÃO IV - DOS REQUISITOS PARA O SISTEMA VIÁRIO

**Art. 16** As vias de circulação de qualquer loteamento aberto, deverão:

- I. articular-se com as vias do sistema viário básico, existentes ou projetadas, em obediência às diretrizes de arruamento estabelecidas na Lei de Estruturação e Classificação do Sistema Viário;
- II. obedecer ao dimensionamento das caixas viárias estabelecidos na Lei de Estruturação e Classificação do Sistema Viário;
- III. ter inclinação longitudinal máxima de 20% (vinte por cento).

**§ 1º** As servidões de passagem constituídas por elementos de infraestrutura, que porventura gravem terrenos a parcelar, deverão ser consolidadas pelas novas vias de circulação, obedecidas as normas das concessionárias dos respectivos serviços públicos.

**§ 2º** Nos novos loteamentos será vedado interromper o prolongamento das diretrizes de arruamento previstas na Lei de Estruturação e Classificação do Sistema Viário.

**§ 3º** Nos novos loteamentos, as vias de circulação internas obedecer as diretrizes, dimensões e configurações mínimas da Lei de Estruturação e Classificação do Sistema Viário.

**§ 4º** Quando situados na Formação Guabirota, os novos loteamentos deverão dispor o arruamento das vias, preferencialmente, de forma paralela às curvas de nível do terreno.

**Art. 17** A arborização das vias deverá seguir os requisitos estabelecidos pelo setor municipal competente e o disposto no Plano Municipal de Arborização Urbana.



**Art. 18** No caso da impossibilidade de prolongamento ou ligação das novas vias ao sistema viário adjacente, poderá ser adotada a praça de retorno para arremate das vias locais que permita o retorno de veículos.

**Parágrafo único.** As vias locais que forem interrompidas deverão possuir extensão máxima de 125m (cento e vinte e cinco metros) e balão de retorno com raio mínimo igual à dimensão da largura da faixa de rolamento, acrescido de passeio mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) ao longo do bolsão de retorno.

**Art. 19** Para assegurar o trânsito seguro e acessível a todos os pedestres, as calçadas deverão ser executadas, mantidas e reparadas conforme o padrão municipal estabelecido no Código de Obras e Edificações Municipal e, a critério do Município, será dada a continuidade dos padrões das calçadas adjacentes.

**§ 1º** Na construção e reforma de calçadas e de demais espaços públicos é necessária a implantação de elementos de acessibilidade universal, conforme as especificações presentes no Código de Obras e Edificações Municipal e na Norma Técnica Brasileira de Acessibilidade - NBR 9050, ou outra norma técnica que a substitua.

**§ 2º** A construção ou reforma das calçadas deverá atender aos seguintes padrões básicos:

- I. piso regular, firme, estável, nivelado e contínuo, de material resistente e antiderrapante, sob qualquer condição climática;
- II. faixa livre (ou passeio) para circulação de pedestres, em linha reta e livre de obstáculos com, no mínimo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de largura, recomendando-se largura igual ou superior a esta medida, margeando o alinhamento do lote;
- III. desníveis devidamente sinalizados e, sempre que possível, superados por intermédio de rampas;
- IV. elementos dispostos sobre o passeio devidamente sinalizados e contornados com piso tátil de alerta, bem como instaladas golas ou contornos para demarcação dos canteiros de árvores e áreas ajardinadas no nível do piso;
- V. inclinação transversal máxima de 3% (três por cento).

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

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

### CAPÍTULO III - DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

**Art. 20** A execução de qualquer loteamento, condomínio, desmembramento, ou remembramento em Quatro Barras dependerá da prévia licença do Município, devendo ser ouvidas, quando for o caso, as autoridades mencionadas no Capítulo V, da Lei Federal nº 6.766/1979.

**§ 1º** As disposições da presente Lei aplicam-se também aos parcelamentos efetuados em virtude de divisão amigável ou judicial, para a extinção de comunhão ou qualquer outro fim.

**§ 2º** O Poder Executivo poderá negar a licença para parcelar o implantar condomínios em áreas específicas ou suspender por tempo determinado a aprovação de parcelamento do solo no Município.

**Art. 21** O Poder Executivo, através de setor municipal competente, somente procederá à aprovação de projetos de parcelamento do solo e condomínio para fins urbanos caso sejam cumpridas, pelos interessados, as seguintes etapas:

- I. consulta prévia e requerimento para expedição de diretrizes básicas e requisitos ao setor municipal competente;
- II. expedição de diretrizes básicas;
- III. anuência prévia do setor municipal;
- IV. anuência prévia e encaminhamento do licenciamento ao órgão ambiental estadual ou municipal;
- V. anuência prévia e obtenção do licenciamento ambiental;
- VI. apresentação do anteprojeto de parcelamento ao setor municipal competente, em restrita observância às exigências e diretrizes fixadas na presente Lei, acompanhado do respectivo Título de Propriedade e Certidões Negativas de Tributos Municipais;
- VII. aprovação do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV), caso lhe seja solicitado;
- VIII. anuência prévia do órgão estadual responsável pelo planejamento da Região Metropolitana de Curitiba;
- IX. expedição do alvará e licença de execução da obra, firmação do Termo de Compromisso;
- X. aprovado o projeto de parcelamento, o interessado deve submetê-lo ao Registro Geral de Imóveis, acompanhado dos documentos indicados no art. 18 da Lei Federal nº 6.766/1979.

**Art. 22** Em caso de infração a esta Lei, o Município adotará os procedimentos administrativos previstos no Capítulo V - Das Infrações e Penalidades desta Lei.

**Art. 23** Somente será admitida a modificação nos projetos aprovados nos casos previstos pela legislação aplicável.

**Art. 24** O setor municipal competente aprovará ou recusará o projeto de parcelamento, no

prazo máximo de 90 (noventa) dias, contados da data de apresentação do projeto à Prefeitura Municipal.

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

**Art. 25** Para os fins desta Lei, somente profissionais legalmente habilitados e devidamente cadastrados na Prefeitura Municipal poderão assinar, como responsáveis técnicos, os levantamentos topográficos, projetos, memoriais descritivos, especificações, orçamentos, planilhas de cálculo, laudos, perícias, avaliações ou quaisquer outros documentos técnicos submetidos à apreciação da Municipalidade.

§ 1º Serão considerados profissionais legalmente habilitados aqueles inscritos e com situação regular junto ao respectivo órgão de classe.

§ 2º A responsabilidade civil pelos serviços de levantamentos topográficos, projetos, especificações, memoriais e cálculos caberá aos seus autores e responsáveis técnicos e, pela execução das obras, aos profissionais ou empresas que as construírem.

§ 3º A Prefeitura Municipal não assumirá quaisquer responsabilidades por projetos a ela apresentados, aprovados ou não pelas concessionárias competentes.

#### SEÇÃO I - DA CONSULTA PRÉVIA

**Art. 26** Antes da elaboração do projeto de parcelamento, o interessado solicitará à Prefeitura Municipal, através de consulta prévia ao setor municipal competente, os requisitos urbanísticos e as diretrizes de uso, ocupação do solo e de sistema viário, para fins de viabilidade, apresentando para este fim, os seguintes elementos:

- I. Requerimento assinado pelo proprietário da área ou seu representante legal;
- II. Planta de situação da área a ser loteada ou de implantação de condomínio, em meio físico e digital georreferenciado, na escala de 1:5.000 (um para cinco mil), com indicação do norte magnético, da área total e dimensões dos terrenos e seus principais pontos de referência, indicando a localização das vias de circulação do entorno, áreas verdes, áreas de preservação permanente, equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências num raio de 1.000m (mil metros) com as respectivas distâncias à área a ser loteada o implantado o condomínio, incluindo planta planialtimétrica;
- III. Descrição do(s) tipo(s) de uso(s) a que o loteamento ou condomínio se destina;
- IV. Título de propriedade do imóvel ou matrícula do registro de imóveis, com certidão de ônus reais atualizada.

**Art. 27** Após o recebimento da Consulta Prévia, a Prefeitura Municipal, de acordo com as diretrizes de planejamento e a legislação do Plano Diretor, após consulta aos órgãos responsáveis pelos serviços e equipamentos urbanos, indicará:

- I. diretrizes viárias existentes e projetadas, de acordo com a Lei de Estruturação e Classificação do Sistema Viário;
- II. zona(s) e parâmetros incidentes, de acordo com a Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;
- III. indicação da localização dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público, conforme as prioridades para cada zona;
- IV. as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não-edificáveis;
- V. relação de equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados
- VI. indicação de realização de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), se for o caso.

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

**§ 2º** As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 1 (um) ano, após o qual deverá ser solicitada nova consulta prévia.

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

**Art. 28** Após o recebimento da resposta a Consulta Prévia, o interessado apresentará o comprovante de pagamento da Taxa de Diretrizes Básicas de Parcelamento e a planta planialtimétrica da área a ser parcelada, loteada ou de implantação do condomínio, em 02 (duas) vias em meio físico e digital, em escala mínima de 1:1.000 (um para mil), assinada pelo responsável técnico e proprietário ou seu representante.

**§ 1º** A planta do imóvel, acima referida, contará com a determinação exata de:

- I. divisas da propriedade perfeitamente definidas;
- II. todas as dimensões do imóvel, azimutes e rumos, com seus confrontantes, ângulos internos e pontos de amarração;
- III. grade topográfica georreferenciada;
- IV. norte magnético e verdadeiro;
- V. área total e dimensões do terreno, quadras e lotes, sublotes, e seus principais pontos de referência assinalando as áreas limítrofes;
- VI. localização dos corpos 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, identificando também as faixas mínimas de proteção devidamente cotadas;

- VII. localização das áreas de preservação permanente (APPs) e faixas não edificantes;
- VIII. indicação das vias oficiais adjacentes com seus respectivos gabaritos;
- IX. indicação das linhas de transmissão de energia e rodovias com suas faixas de domínio;
- X. levantamento topográfico planialtimétrico e cadastral, com árvores significativas e aglomerações de vegetação, relevo por meio de curvas de nível equidistantes de 1m (um metro), identificação dos solos e hidrografia.

**§ 2º** Quando houver discrepância entre as dimensões do imóvel constantes da matrícula imobiliária e aquelas encontradas no terreno, o parcelador ou empreendedor providenciará, a suas expensas, a retificação administrativa do imóvel.

**Art. 29** Por ocasião do fornecimento de diretrizes para elaboração de projeto, poderá ser solicitada do loteador ou empreendedor a elaboração de:

- I. análises de risco hidrológico e de solo;
- II. laudo geotécnico, nos casos de terrenos de elevada complexidade geotécnica, o qual deverá compreender a delimitação das zonas ou unidades do terreno que apresentem comportamento geotécnico homogêneo;
- III. verificação de registros de ocorrências de cheia;
- IV. projeto de soluções adequadas de esgotamento sanitário e de drenagem do terreno, conforme instruções municipais;
- V. estabelecimento, para cada unidade, de diretrizes geotécnicas para o desenvolvimento dos projetos.

**§ 1º** As diretrizes geotécnicas incluirão recomendações referentes a escavações, estabilidade de taludes de corte e aterro, comportamento de aterros com relação a deformações (recalques), estabilidade dos terrenos à erosão, bem como orientações para escolha de fundações.

**§ 2º** São considerados terrenos de elevada complexidade geotécnica aqueles que apresentam uma ou mais das seguintes características:

- I. situados em áreas da Formação Guabirotuba e com declividades inferiores a 2,5% (dois por cento e meio) ou declividades superiores a 20% (vinte por cento);
- II. mais do que 30% (trinta por cento) da área total do terreno envolvendo declividade natural superior a 25% (vinte e cinco por cento);
- III. mais do que 30% (trinta por cento) da área total do terreno apresentando solos moles de elevada compressibilidade;

- IV. mais do que 30% (trinta por cento) da área total do terreno apresentando evidências de intervenções anteriores potencialmente problemáticas como cortes, aterros, depósitos de resíduos ou atividades de extração mineral;
- V. presença de áreas com risco de escorregamentos, erosão de grande porte ou inundação;
- VI. áreas junto a córregos e locais potencialmente inundáveis em decorrência da alteração das condições de escoamento do córrego ou do aumento de vazão da bacia de drenagem;
- VII. áreas de acumulação de água e lençol freático raso ou aflorante.

## SEÇÃO II - DA ANÁLISE DO PROJETO

**Art. 30** Todas as peças gráficas e documentos do projeto definitivo deverão ser assinadas pelo requerente e pelo responsável técnico, devendo o último mencionar o número de seu registro no conselho profissional competente e estar cadastrado na Prefeitura Municipal.

**Parágrafo único.** As plantas do projeto definitivo devem obedecer à normatização da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e devem ser entregues em meio digital vetorial, em escala compatível com a área do imóvel, georreferenciados no Sistema Geodésico Brasileiro SIRGAS 2000, coordenadas UTM, em formato .PDF e formato vetorial, ou em outra forma em meio digital, a ser definida por Decreto Municipal.

## SUBSEÇÃO I - DO PROJETO DE LOTEAMENTOS E CONDOMÍNIOS

**Art. 31** Cumpridas as etapas da Seção I deste Capítulo, após o recebimento da Certidão de Viabilidade, o interessado apresentará o projeto de acordo com as diretrizes definidas e modelos de pranchas existentes da Prefeitura de Quatro Barras, composto de:

- I. planta do imóvel, em 03 (três) vias em meio físico e digital editável, em escala compatível com o tamanho do imóvel e mínima de 1:1.000 (um para mil), assinada pelo responsável técnico e proprietário ou seu representante:
  - a) delimitação exata dos confrontantes, curvas de nível de metro em metro, norte magnético e verdadeiro, e sistema de vias com o devido estaqueamento a cada 20m (vinte metros);
  - b) quadras e lotes e sublotes com respectivas dimensões e numeração;
  - c) corpos 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, identificando também as faixas mínimas de proteção devidamente cotadas;

- d) áreas de preservação permanente (APPs);
  - e) faixas de domínio e demais faixas não edificantes, com demarcação nos lotes onde forem necessárias, para obras de saneamento ou outras de interesse público;
  - f) sentido de escoamento das águas pluviais;
  - g) delimitação e indicação das áreas destinadas às áreas verdes e aos equipamentos urbanos e comunitários;
  - h) raios de curvatura e desenvolvimento das vias e seus cruzamentos;
  - i) larguras das vias, das caixas de rolamento e dos passeios;
  - j) ruas adjacentes que se articulam com o plano de loteamento;
  - k) construções existentes;
  - l) áreas que poderão receber acréscimo de potencial construtivo, quando for o caso;
  - m) quadro estatístico de áreas, constante no carimbo da planta;
- II. perfis longitudinais das vias de circulação, em 03 (três) vias meio físico e digital editável, 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 serem fornecidas pela Prefeitura Municipal;
- III. perfis transversais das vias de circulação, em 03 (três) vias em meio físico e digital editável, 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 03 (três) vias em meio físico, devidamente assinada pelo responsável técnico e digital editável, contendo obrigatoriamente:
- a) denominação do loteamento ou condomínio;
  - b) descrição sucinta do loteamento ou condomínio com suas características;
  - c) condições urbanísticas do loteamento ou condomínio 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;
  - e) enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública já existentes ou a serem implantados no loteamento e nas suas

adjacências;

- f) limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes e área total da área pública, discriminando áreas do sistema viário, áreas verdes, áreas para equipamentos urbanos e comunitários, todos com suas respectivas percentagens;
  - g) especificação das quadras e lotes;
  - h) discriminação dos lotes a serem caucionados, à escolha da Prefeitura, de acordo com o valor de cada serviço ou obra de infraestrutura mínima;
  - i) descrição do sistema viário, constando identificação das vias (nome ou número), largura da pista de rolamento, largura da calçada, declividade máxima e tipo de revestimento;
- V. projetos das obras de infraestrutura mínima exigida, acompanhados dos respectivos orçamentos e cronogramas físico-financeiros, os quais deverão ser previamente aprovados pelos órgãos competentes, como Corpo de Bombeiros e concessionárias dos serviços públicos de saneamento, abastecimento e energia, em 03 (três) vias em meio físico assinado pelo responsável técnico e digital editável, a saber:
- VI. projeto detalhado de arruamento, incluindo planta com dimensões angulares e lineares dos traçados, perfis longitudinais e transversais, detalhes dos meios-fios e calçadas conforme o padrão da Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;
  - VII. projeto detalhado da rede de escoamento das águas pluviais e das obras complementares necessárias;
  - VIII. projeto de abastecimento de água potável;
  - IX. projeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;
  - X. projeto da rede de coleta de esgoto e do seu tratamento, indicando a destinação final.
- § 1º** Além da documentação do projeto, o parcelador ou empreendedor deverá juntar no pedido de aprovação do loteamento os documentos relativos à área em parcelamento ou condomínio:
- I. Certidão vintenária do imóvel a ser loteado;
  - II. Certidão de inteiro teor do terreno a ser loteado, expedida pelo Registro de Imóveis competente;
  - III. Certidões negativas de tributos municipais, estaduais e federais relativos ao imóvel;
  - IV. Certidão negativa de ações penais relativas ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública, referente ao parcelador, empreendedor ou empresa parceladora, empreendedora e seus sócios;
  - V. Licença do órgão ambiental competente;



- VI. Certidão de baixa do imóvel no Cadastro do Instituto Nacional de Reforma Agrária - INCRA;
- VII. documentação de identificação e caracterização do proprietário do loteamento;
- VIII. discriminação dos bens oferecidos em garantia da execução das obras de infraestrutura;
- IX. comprovantes de pagamento dos emolumentos e taxas;
- X. cópia do Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) ou da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), do profissional responsável pelo projeto de loteamento;
- XI. cronograma básico de execução dos serviços e obras de infraestrutura urbana exigidos;
- XII. orçamento dos serviços e obras de infraestrutura exigidos, apresentado em 03 (três) vias;
- XIII. modelo do contrato de compromisso de compra e venda dos lotes arquivado em cartório;
  - a) o enquadramento do lote de acordo com o Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, da respectiva Lei, definindo a zona de uso e os parâmetros urbanísticos incidentes;
  - b) a condição de que os lotes só poderão receber construções após a execução das obras de infraestrutura previstas nesta Lei;
  - c) a possibilidade de suspensão do pagamento das prestações pelo comprador, vencido o prazo e não executadas as obras, bem como o registro, que passará a depositá-las, em juízo, mensalmente, de acordo com a Lei Federal.

**§ 2º** Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias no tempo da sua apresentação, além de acarretar as consequências penais cabíveis, restarão insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, como as aprovações consequentes.

#### SUBSEÇÃO II - DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO

**Art. 32** O pedido de desmembramento ou remembramento será feito mediante requerimento do interessado a Prefeitura Municipal, acompanhado da licença do órgão ambiental competente, quando for o caso, da matrícula do Registro de Imóveis, certidão negativa de tributos municipais, da planta georreferenciada 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 do local;
- III. áreas e testadas mínimas, determinadas pela Lei de Zoneamento, válidas para a(s) zona(s) afeta(s) ao imóvel;

- IV. divisão ou agrupamento de lotes pretendido, com respectivas áreas;
- V. dimensões lineares e angulares;
- VI. perfis do terreno com relevo, em curvas de nível, de metro a metro;
- VII. indicação das edificações existentes;
- VIII. indicação das áreas verdes;
- IX. estudo da viabilidade de implantação do empreendimento pelos órgãos competentes dos serviços de água, esgoto, energia elétrica e rede de captação de águas pluviais.

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

**§ 2º** As demais especificações técnicas para a apresentação para fins de análise de planta georreferenciada constante no *caput* deste artigo, serão regulamentadas via Decreto expedido pelo Poder Executivo Municipal.

**Art. 33** Verificadas as condições apresentadas no artigo anterior, fica a aprovação do projeto condicionada à comprovação de que:

- I. os lotes desmembrados ou remembrados tenham as dimensões mínimas de uso e ocupação conforme a respectiva zona, conforme Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;
- II. a parte restante do lote, ainda que edificado, compreende uma porção que possa constituir um lote independente, observadas as dimensões mínimas previstas em Lei.

**Parágrafo único.** O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo, após cumpridas todas as exigências pelo interessado, será de 30 (trinta) dias, estando sujeito a ampliação, no caso de apreciação por outros órgãos competentes.

**Art. 34** Após a aprovação do projeto e sua averbação no Registro de Imóveis, a Prefeitura Municipal poderá conceder licença para construção ou edificação nos mesmos.

### SEÇÃO III - DA APROVAÇÃO DO PROJETO

**Art. 35** A Municipalidade, após análise pelos seus órgãos competentes, baixará Decreto de Aprovação e expedirá o Alvará de Licença para a execução dos serviços e obras de infraestrutura exigidos para o mesmo, registrando a caução referente aos serviços e obras de infraestrutura na circunscrição imobiliária competente em caso de Loteamentos.

**Art. 36** Após a publicação do Decreto de Aprovação e a expedição do Alvará de Licença e assinatura dos Termos de Compromissos correspondentes correspondente, o parcelador ou empreendedor terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para registrar o parcelamento na

devida circunscrição imobiliária, sob pena de caducidade dos atos administrativos de sua aprovação.

**Parágrafo único.** Depois do recebimento do Alvará de Licença, o empreendedor deverá solicitar a abertura do cadastro dos lotes ou do empreendimento junto à Municipalidade.

**Art. 37** Deverão constar do contrato padrão entregue à Municipalidade e arquivado no Cartório de Registro de Imóveis competente, a denominação do empreendimento, a definição do tipo de parcelamento, o zoneamento de uso e ocupação do solo, os coeficientes de aproveitamento, taxas de ocupação, recuos, alturas máximas de edificação, servidões, áreas não edificáveis, o cronograma básico dos serviços e obras e a existência de garantias reais.

**Art. 38** Cumpridas todas as exigências das Seções deste Capítulo, o setor municipal competente emitirá a licença de execução da obra de acordo com o projeto de parcelamento.

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

**Art. 39** Compete ao interessado a demarcação dos lotes e dos logradouros públicos, a qual será vistoriada no início das obras para a verificação da correta definição dos marcos de alinhamento e nivelamento.

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

**§ 2º** Na hipótese prevista no § 1º deste artigo, será observado o procedimento administrativo para apuração de infração previsto no Capítulo V - Das Infrações e Penalidades desta Lei.

#### SEÇÃO IV - DA INFRAESTRUTURA MÍNIMA

**Art. 40** Nos parcelamentos sob forma de loteamento o parcelador é responsável pela execução e implantação da infraestrutura mínima obrigatória, sob pena de não aprovação do loteamento, composta por:

- I. demarcação dos vértices das quadras com marcos de concreto que deverão ser mantidos pelo parcelador em perfeitas condições até o levantamento da caução de que trata o Capítulo IV desta Lei;
- II. demarcação dos vértices dos lotes com marcos de madeira que deverão ser mantidos pelo parcelador pelo prazo de 1 (um) ano após o registro do loteamento;
- III. rede de drenagem de águas pluviais, aprovada pelo órgão municipal competente, contendo poços de visita com fundo drenante;
- IV. rede de abastecimento de água potável, de acordo com as normas do órgão competente;

- V. sistema de coleta e tratamento de esgoto, aprovado pelo órgão competente;
- VI. rede compacta ou subterrânea de distribuição de energia elétrica executada de acordo com as normas do órgão competente;
- VII. rede rebaixada de iluminação pública, de acordo com os padrões da Municipalidade;
- VIII. pavimentação asfáltica das pistas de rolamento das vias de circulação e de acesso ao loteamento, incluindo a construção de guias e sarjetas, de acordo com as normas do órgão municipal competente e o estabelecido na legislação vigente do Município;
- IX. arborização dos passeios e canteiros centrais, com a densidade mínima de uma árvore por lote, de acordo com especificação do Município, devendo o plantio de árvores no passeio ser feito de tal forma que as covas fiquem equidistantes das divisas laterais dos terrenos;
- X. aplicação de grama nos canteiros centrais e na faixa dos passeios laterais não atingidas pelo contrapiso de concreto referido no inciso VIII do *caput*;
- XI. recobrimento vegetal de cortes e taludes do terreno e proteção de encostas, quando necessário, e implantação e/ou reconstituição da mata ciliar;
- XII. ciclovia ou ciclofaixa nas ruas e avenidas indicadas pelo órgão municipal competente, executadas segundo padrão adotado pelo Município;
- XIII. sinalização horizontal dos logradouros públicos do loteamento;
- XIV. guia rebaixada nas esquinas das quadras, de acordo com as normas de acessibilidade e com a legislação municipal pertinente em vigor.

**§ 1º** Para a consolidação das diretrizes viárias indicadas pelo setor municipal competente, será exigida doação de área ao Município, necessária ao alargamento da via existente ou para abertura de via projetada que delimite ou corte o terreno a ser parcelado.

**§ 2º** A execução dos elementos de infraestrutura referidos no *caput* deste artigo deverá obedecer aos projetos previamente aprovados pelo setor municipal competente e/ou pelas concessionárias dos respectivos serviços públicos.

**§ 3º** A instalação dos postes da rede de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública deverá obedecer ao alinhamento dos marcos que delimitam as divisas laterais dos lotes.

**Art. 41** Nos parcelamentos sob forma de desmembramento, quando não existir o aproveitamento da infraestrutura vigente, deverá ser implantada a infraestrutura mínima obrigatória conforme determinação da municipalidade.

**§ 1º** Inexistindo, no todo ou em parte, a infraestrutura listada nos incisos do *caput* em quaisquer dos logradouros lindeiros ao lote, o proprietário providenciará, a suas expensas, a execução da infraestrutura faltante, como condição para a aprovação do projeto de desmembramento

pela Municipalidade.

**§ 2º** A execução dos elementos de infraestrutura referidos no § 1º deste artigo deverá obedecer aos projetos previamente aprovados pelos órgãos municipais competentes e pelas concessionárias dos respectivos serviços.

**Art. 42** As obras e serviços de infraestrutura exigidos para os parcelamentos deverão ser executados segundo o cronograma básico previamente aprovado pela Municipalidade, atendendo aos requisitos estabelecidos nesta Lei.

**Art. 43** As obras de infraestrutura mínima tratadas nesta Subseção deverão ser previamente aprovadas e ter sua execução fiscalizada pela Prefeitura Municipal.

#### SEÇÃO V - DA EXECUÇÃO DAS OBRAS E DAS GARANTIAS

**Art. 44** O prazo máximo para a execução do parcelamento definido no cronograma de execução da obra não poderá exceder 2 (dois) anos, observando as seguintes condições:

- I. prazo de 12 (doze) meses para início da execução da obra e/ou serviços, a contar da data de aprovação do parcelamento pela Municipalidade;
- II. prazo de 48 (quarenta e oito) meses, a contar da data de aprovação do parcelamento pela Municipalidade, para execução e conclusão das obras e/ou serviços exigidos de implantação do projeto.

**§ 1º** Caso o parcelamento estiver situado sobre a Formação Guabirota, o prazo para a conclusão das obras e/ou serviços de implantação será de, no máximo, 3 (três) meses, a contar do término das obras de terraplanagem, conforme a indicação do órgão ambiental do Estado do Paraná, com vistas a evitar colapsos do solo.

**§ 2º** Qualquer alteração na sequência de execução dos serviços e obras mencionados neste artigo deverá ser submetida à aprovação do Poder Público, mediante requerimento do parcelador, acompanhado de memorial justificativo da alteração pretendida.

**§ 3º** Será admitida a prorrogação do prazo para conclusão da obra por mais 1 (um) ano, conforme solicitação justificada do interessado, com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência.

**§ 4º** Caso não sejam observados os prazos previstos no *caput* deste artigo, a contar da data de aprovação do parcelamento, o Município decretará a caducidade do ato de aprovação do projeto de parcelamento, executará judicialmente a garantia dada e realizará as obras faltantes conforme estabelece o §4º a seguir.

**§ 5º** Em caso de execução incompleta do parcelamento, o Município poderá executar as obras restantes, cobrando do interessado por meios administrativos ou judiciários os custos das obras

acrescidos de 20% (vinte por cento) do valor total estimado a título de administração.

**§ 6º** Concluídas as obras e serviços de infraestrutura do parcelamento, o interessado solicitará ao órgão municipal competente e às concessionárias de serviços públicos, a vistoria e o respectivo Termo de Conclusão de Obras, do qual dependerá a liberação da caução correspondente.

**Art. 45** Como garantia ao cumprimento da execução das obras e dos serviços exigidos para os loteamentos, previstos nesta Lei, antes da aprovação do projeto, o interessado deverá caucionar parte dos lotes destinados à alienação a particulares cujo valor a ser caucionado deve corresponder a 1/5 (um quinto) do custo dos serviços e obras.

**§ 1º** A caução real será instrumentada por escritura pública, averbada no registro imobiliário competente no ato do registro do loteamento, ou desmembramento, será previamente registrada antes da sua aprovação, quando os imóveis caucionados se localizarem fora da área do empreendimento, correndo os respectivos emolumentos, em ambos os casos, a expensas do parcelador.

**§ 2º** Juntamente com o instrumento de garantia, deverá acompanhar o registro do parcelamento o cronograma físico de execução dos serviços e obras de infraestrutura urbana para ele exigidos, com seus respectivos orçamentos.

**§ 3º** Para cada serviço e obra de infraestrutura urbana exigidos para o parcelamento a Prefeitura indicará a garantia correspondente que poderá ser dar conforme as seguintes garantias:

- I. carta de fiança bancária ou pessoal;
- II. caução de títulos da dívida pública (ou qualquer espécie de garantia prevista em lei);
- III. depósito pecuniário em consignação em conta vinculada à Prefeitura do Município de Quatro Barras;
- IV. caução de parte dos lotes destinados à alienação a particulares cujas áreas somadas representarão, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da área útil do loteamento. Neste caso:
- V. compreende-se como área útil de um loteamento, a área total, deduzidas as áreas utilizadas para vias de circulação e as destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários
- VI. a caução deverá ser instrumentalizada por Escritura Pública e registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente, no ato do registro do empreendimento, cujos emolumentos ficarão às expensas do empreendedor;
- VII. quando os imóveis caucionados forem localizados em área fora do empreendimento deverão ser apresentados os respectivos documentos e os registros devidamente averbados e atualizados;

VIII. não serão aceitas como caução, pelo Município de Quatro Barras, as áreas cuja declividade seja igual ou superior a 30% (trinta por cento) e aquelas declaradas de preservação permanente.

**Art. 46** A Municipalidade poderá intervir no parcelamento, nos termos da legislação federal, sempre que constatar a paralisação dos serviços e obras por prazo superior a 120 (cento e vinte) dias corridos.

§ 1º Para fins de aplicação do disposto no *caput*, a Municipalidade notificará o parcelador para que retome as obras paralisadas dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias, sob pena de intervenção no parcelamento.

§ 2º Esgotado o prazo concedido sem que o parcelador cumpra a determinação administrativa referida no §1º do *caput*, a Municipalidade dará início aos procedimentos legais visando à intervenção, da qual notificará o parcelador.

§ 3º Decorridos 30 (trinta) dias sob intervenção, sem que tenha sido constatada a possibilidade do parcelador retomar a plena execução do parcelamento, a Municipalidade, através de licitação, concluirá os serviços e obras faltantes e executará as garantias obtidas na constituição da caução, não isentando o parcelador de responder por gastos superiores à garantia que forem realizados.

**Art. 47** Em caráter excepcional, o Município poderá assumir a realização parcial ou integral da obra e dos serviços atribuídos ao responsável pelo parcelamento, desde que sejam dados, em contrapartida, lotes em quantidade equivalente economicamente ao custo estimado da obra.

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

§ 2º A permuta prevista no *caput* deste artigo deverá ser aprovada pelo Poder Executivo Municipal, formalizando-se através de contrato.

**Art. 48** A execução e a segurança da obra para parcelamento do solo observarão, no que couber, as exigências previstas no Código de Obras e Edificações.

#### SEÇÃO VI - DA FISCALIZAÇÃO E ACEITAÇÃO DO PARCELAMENTO E DO CONDOMÍNIO

**Art. 49** Os parcelamentos e condomínios serão submetidos à fiscalização dos órgãos municipais competentes, quando da execução de seus serviços e obras de infraestrutura urbana.

§ 1º O parcelador ou empreendedor deverá comunicar, expressamente, aos mencionados órgãos competentes, a data de início de qualquer serviço ou obra de infraestrutura.

§ 2º Todas as solicitações da fiscalização deverão ser atendidas, sob pena de embargo do serviço ou obra de infraestrutura, sem prejuízo de outras cominações legais.

**Art. 50** Concluídos as obras e os serviços, o interessado pelo parcelamento deverá requerer a vistoria final, da qual será lavrado o Termo de Conclusão de Obras, analisando inclusive o estado de funcionamento dos equipamentos urbanos.

**Art. 51** O interessado deverá submeter o projeto do parcelamento aprovado ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade, contados a partir da data da emissão do Termo de Conclusão de Obras.

**Art. 52** O registro do parcelamento só poderá ser cancelado nos termos previstos na legislação federal aplicável.

#### **CAPÍTULO IV - DOS CONDOMÍNIOS**

**Art. 53** Os CONDOMÍNIOS constituem divisões de gleba ou fracionamento de imóvel sob a forma de unidades autônomas isoladas entre si e frações ideais de uso comum dos condôminos, destinadas a fins habitacionais, empresariais ou industriais, que constituem uma forma de ocupação do solo disciplinada por esta Lei.

**Art. 54** Os CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS HORIZONTAIS correspondem aos conjuntos de unidades habitacionais autônomas dispostas em série, paralelas ou transversais ao alinhamento predial, geminadas ou não, com acesso comum dentro de um único imóvel, que determinam o surgimento de matrículas individualizadas, vinculadas a matrícula original do imóvel, categorizados em:

- I. CONDOMÍNIO EDILÍCIO HORIZONTAL PARALELO AO ALINHAMENTO PREDIAL: é o fracionamento do imóvel sob a forma de unidades autônomas isoladas entre si, configurado através da construção de habitações unifamiliares em série, paralelas ao alinhamento predial, geminadas ou não, com no máximo 06 (seis) unidades autônomas por empreendimento e acesso direto à via pública;
- II. CONDOMÍNIO EDILÍCIO HORIZONTAL TRANSVERSAL AO ALINHAMENTO PREDIAL: é o fracionamento do imóvel sob a forma de unidades autônomas isoladas entre si, configurado através da construção de habitações unifamiliares, sendo todas com acesso às respectivas áreas exclusivas através de via interna realizada pelo empreendedor, concomitante à implantação das obras de infraestrutura;
- III. CONDOMÍNIO EDILÍCIO HORIZONTAL MISTO: é o fracionamento do imóvel sob a forma de unidades autônomas isoladas entre si, configurado através da construção de habitações unifamiliares em série, parte paralelas ao alinhamento predial e parte transversais ao alinhamento predial, geminadas ou não, as quais devem atender às exigências conforme a tipologia.



§ 1º Os portes dos CONDOMÍNIOS EDÍCIOS HORIZONTAIS e os CONDOMÍNIOS DE LOTES diferenciam-se em:

- I. PEQUENO PORTE: até 06 (seis) unidades habitacionais autônomas;
- II. MÉDIO PORTE: de 07 (sete) a 20 (vinte) unidades habitacionais autônomas;
- III. GRANDE PORTE: acima de 20 (vinte) unidades até 80 (oitenta) unidades habitacionais autônomas.

§ 2º Será exigido Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) dos CONDOMÍNIOS EDÍCIOS HORIZONTAIS de MÉDIO e de GRANDE PORTE, conforme a legislação municipal específica que regulamenta este instrumento.

§ 3º Será exigido Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) dos CONDOMÍNIOS DE LOTES, de qualquer porte, conforme a legislação municipal específica que regulamenta este instrumento.

**Art. 55** Segundo os artigos 61 e 63 da Lei Federal nº 13.465/2017, pode haver em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 1º A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição.

§ 2º Aplicam-se aos CONDOMÍNIOS DE LOTES, no que couber, o disposto sobre CONDOMÍNIOS EDÍCIOS neste Capítulo, respeitados os demais itens desta Lei e as demais legislações urbanísticas condizentes, como a Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, Código de Obras e Edificações Municipal, Código Ambiental e demais leis específicas que regulamentam os condomínios quanto às exigências a serem atendidas para aprovação e implantação do referido empreendimento.

§ 3º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.

**Art. 56** Os CONDOMÍNIOS EDÍCIOS VERTICAIS correspondem aos conjuntos de unidades habitacionais autônomas dispostas verticalmente e com acesso comum dentro de um único imóvel, que determinam o surgimento de matrículas individualizadas, vinculadas a matrícula original do imóvel.

**Art. 57** Nos condomínios, o lote poderá abrigar mais de uma construção, desde que o somatório das áreas construídas das edificações não exceda a taxa de ocupação máxima (TO Máxima) indicada para a macrozona em que se localizar a gleba ou terreno a ser edificado, nos termos do disposto na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, observados outros limites da legislação estadual da APA do Iraí e da UTP de Quatro Barras.

**Art. 58** A unidade autônoma consiste na soma da área exclusiva da unidade habitacional com

a sua parcela de área comum, constituindo a *fração ideal de solo*.

**Parágrafo único.** A área comum total deverá ser distribuída igualmente entre todas as unidades.

**Art. 59** Os condomínios deverão ser registrados como tal no cartório de Registro de Imóveis, com registro independente para cada unidade autônoma, indicando fração ideal, fração de uso comum, fração privativa e área construída de cada condômino.

**Art. 60** As edificações do condomínio deverão observar os parâmetros urbanísticos e de uso e ocupação do solo estabelecidos na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, na Lei de Estruturação e Classificação do Sistema Viário e no Código de Obras e Edificações.

**Art. 61** Entre 2 (dois) ou mais condomínios, a Prefeitura Municipal poderá exigir a abertura de via de circulação, tendo em vista as necessidades do sistema viário básico.

**Art. 62** Somente serão aprovados projetos para a implantação de condomínios por unidades autônomas desde que os mesmos contemplem os projetos das respectivas construções individualizadas, onde a ocupação total proposta atenda aos parâmetros estabelecidos na legislação municipal.

**§ 1º** As construções a serem executadas no condomínio estarão sujeitas a todos os procedimentos legais de aprovação definidos na legislação municipal, como o Código de Obras e Edificações.

**§ 2º** As construções referidas no §1º terão o prazo máximo de 02 (dois) anos para serem executadas, contados a partir da data de aprovação do projeto.

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

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

**Art. 63** Nos condomínios, os elementos de cercamento deverão respeitar ao disposto em relação a muros e vedações externas contidos no Código de Obras e Edificações, devendo prever elementos vazados, no mínimo, a cada 20m (vinte metros) de todo o seu perímetro, desde que voltado para áreas ou logradouros públicos.

**Art. 64** As obras de infraestrutura e de urbanização internas mínimas e obrigatórias, a serem executadas nos condomínios horizontais e verticais, por unidades autônomas, com acesso controlado, dependendo de sua classificação, são as seguintes:

- I. calçadas, meios-fios e revestimentos das vias de tráfego internas;
- II. galerias de águas pluviais;
- III. rede de abastecimento de água potável;
- IV. redes de energia elétrica e iluminação interna;

- V. soluções para o esgotamento sanitário (coleta, tratamento e destinação final do esgoto) de acordo com as exigências do órgão estadual ambiental;
- VI. arborização e tratamento paisagístico das áreas comuns;
- VII. equipamentação das áreas de recreação e verdes projetadas;
- VIII. instalação para a disposição de lixo, no interior do lote, junto à via pública.

**Art. 65** Os espaços de uso comum, as áreas de estacionamento e as vias internas de circulação de veículos e pedestres serão considerados bens de uso exclusivo do condomínio residencial, sendo a sua manutenção e sua preservação de responsabilidade do conjunto de moradores.

#### SEÇÃO ÚNICA - DOS CONDOMÍNIOS EMPRESARIAIS

**Art. 66** É admitida a constituição de condomínios empresariais (ou industriais), conforme os parâmetros de usos do solo estabelecidos na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, desde que obedecidas as seguintes condições:

- I. as vias internas do condomínio deverão ter largura mínima de 20m (vinte metros), sendo pista de rolamento com largura mínima de 12m (doze metros) e passeios em ambas as laterais com largura de 4m (quatro metros) cada;
- II. quando o condomínio for composto por uma única via, esta deverá ter a largura mínima de 22m (vinte e dois metros), sendo pista de rolamento com largura mínima de 14m (quatorze metros) e passeios em ambas as laterais com largura de 4m (quatro metros) cada;
- III. no caso referido no inciso I deste artigo a via de acesso deverá conter bolsão de retorno na extremidade oposta ao acesso com diâmetro mínimo de 30,00m (trinta metros) na pista de rolamento;
- IV. as frações de terra correspondentes a cada unidade industrial terão área mínima de 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), quando em meio de quadra, e de 1.250m<sup>2</sup> (mil duzentos e cinquenta metros quadrados), quando em esquina;
- V. será prevista na via de acesso e em outras adjacentes ao condomínio, faixas de lotes externos ao mesmo com as dimensões e áreas previstas na Seção II, Capítulo I da presente Lei;
- VI. serão doadas ao Município áreas correspondentes a 10% (dez por cento) da área bruta do condomínio, de acordo com os percentuais descritos no § 1º do artigo 12 desta Lei.

#### CAPÍTULO V - DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

**Art. 67** A infração a qualquer dispositivo desta Lei, bem como a qualquer exigência acessória para regularização do parcelamento, verificada no exercício da fiscalização, acarretará sem prejuízo das medidas de natureza civil e penal previstas na Lei Federal nº 6.766/1979, a aplicação das seguintes sanções, sucessiva e cumulativamente:

- I. embargo administrativo da obra, que determina a paralisação imediata de uma obra de parcelamento, quando constatada desobediência às disposições desta Lei ou aos projetos aprovados;
- II. interdição, que determina a proibição do uso e da ocupação de parte ou da totalidade da área objeto do parcelamento, quando for constatada irreversibilidade iminente da ocupação, que possa provocar danos ou ameaça ao meio ambiente, à saúde ou à segurança de terceiros;
- III. cassação da licença para parcelar ou de execução da obra;
- IV. multa pecuniária, na forma de penalidade pecuniária, à razão de R\$ 1,00 (um real) por metro quadrado de área total de parcelamento, a ser recolhida junto ao Erário Público Municipal, cujos valores serão atualizados anualmente com base na Unidade Fiscal Monetária do Município de Quatro Barras (URMQB);
- V. aplicação das disposições penais previstas na legislação federal, estadual e municipal aplicáveis.

**§ 1º** Será aplicada advertência simples quando a infração for de pequena gravidade e puder ser corrigida imediatamente.

**§ 2º** A aplicação e o pagamento da multa não eximem o infrator da imposição de embargo e da interdição, ou da cassação da licença para parcelar ou executar obras.

**§ 3º** A suspensão do embargo ou interdição de que trata o parágrafo anterior dependerá do pagamento da multa correspondente e da regularização da atividade, mediante obtenção da licença do órgão competente da Municipalidade.

**§ 4º** O parcelador que tiver loteamento, desmembramento ou remembramento com o cronograma de execução das obras de infraestrutura urbana vencido e não executado não obterá aprovação de novos parcelamentos no Município.

**§ 5º** É proibido divulgar, vender, prometer ou reservar lotes para fins urbanos antes do registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis competente, de acordo com o disposto no art. 50 da Lei Federal nº 6.766/1979, nem antes da abertura dos respectivos cadastros imobiliários municipais das unidades decorrentes de parcelamento.

**Art. 68** Aplica-se o embargo da obra nos casos de:

- I. obra em andamento sem projeto aprovado ou licença de execução, nos termos da lei;
- II. desobediência ao projeto aprovado que implique violação às disposições desta lei;

III. risco à segurança de pessoas ou à integridade dos recursos ambientais.

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

**Art. 69** Aplica-se a cassação da licença de execução da obra nos seguintes casos:

- I. impossibilidade de reversão da situação que motivou o embargo da obra;
- II. obra executada em desacordo com as normas desta lei.
- III. Sem prejuízo das responsabilidades civis e criminais, serão aplicadas multas nos seguintes casos:
- IV. início ou execução de obra sem licença do setor municipal competente;
- V. execução de obra em desacordo com o projeto aprovado;
- VI. ausência no local da obra do projeto aprovado ou da licença de execução da obra.

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

**§ 2º** Os valores das multas previstos no *caput* deste artigo serão corrigidos monetariamente e anualmente tendo por base a Unidade de Referência do Município (URMQB).

**Art. 70** Na imposição de penalidades previstas nesta Lei durante a execução da obra, a fiscalização municipal observará o procedimento administrativo disposto no decreto citado no artigo 30 desta lei.

## **CAPÍTULO VI - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 71** No processo de licenciamento de edificação em gleba que confine com fundo de vale, o empreendedor doará ao Município as faixas de terra correspondentes ao fundo de vale e à via paisagística, com as dimensões definidas na presente Lei.

**Art. 72** Os dados contidos em levantamentos topográficos, plantas, memoriais, certidões, escrituras e demais documentos apresentados pelo loteador serão aceitos como verdadeiros, não cabendo à Municipalidade quaisquer ônus que possam advir de atos firmados com base nos referidos documentos.

**Art. 73** A Municipalidade não assumirá qualquer responsabilidade por diferenças acaso verificadas nas dimensões e áreas dos lotes em qualquer tipo de parcelamento.

**Art. 74** A Municipalidade não expedirá licença para construção nos lotes parcelamentos aprovados em fase de implantação, enquanto não estiverem demarcados os lotes e concluídas, e em funcionamento, as redes de infraestrutura exigidas para os parcelamentos na presente Lei.



**Art. 75** Os parcelamentos aprovados em data anterior à da vigência desta lei, ficam sujeitos às exigências da legislação anterior.

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

**Art. 76** Os prazos previstos nesta Lei são contados excluindo-se o primeiro dia e incluindo-se o último.

**Art. 77** Esta Lei entra em vigor 30 (trinta) dias após a sua publicação, e revogam-se as disposições em contrário, especificamente as Leis Complementares nº 03/2007 e nº 27/2019.

Quatro Barra, 06 de abril de 2023.

**LORENO BERNARDO TOLARDO**

Prefeito Municipal

## ANEXO I - GLOSSÁRIO

**Alinhamento Predial** - linha divisória entre o lote e o logradouro público.

**Alvará** - documento expedido pela Administração Municipal concedendo licença para o funcionamento de atividades ou a execução de serviços e obras.

**Área Total** - área abrangida pelo loteamento, condomínio, ou desmembramento, de acordo com os limites definidos em seu registro imobiliário.

**Área Líquida** - área resultante da diferença entre a área total do loteamento ou desmembramento e a soma das áreas de logradouros públicos, equipamentos comunitários e urbanos, espaços livres de uso público, interesse público, fundo de vale e demais áreas a serem incorporadas ao patrimônio público.

**Arruamento** - logradouro ou conjunto de logradouros públicos destinados à circulação viária e acesso aos lotes urbanos.

**Caixa viária** - distância entre os limites dos alinhamentos prediais de cada um dos lados da rua.

**Condomínio** - se constitui de uma das formas de ocupação do solo, que juridicamente não é considerada como parcelamento do solo, mas que, na prática, resulta de forma bastante semelhante e por isso disciplinada por esta lei.

**Condomínio Edifício** - são considerados Condomínios Verticais e/ou Horizontais forma de ocupação do solo, conforme estabelecem os arts.1.331 a 1.338 do Código Civil e da Lei Federal 4.591/64, que se constituem de empreendimentos que contenham unidades imobiliárias que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.

**Condomínio Edifício Vertical** - forma de ocupação do solo pelo fracionamento do imóvel, sob a forma de unidades autônomas isoladas entre si e destinadas a fins habitacionais, comerciais e mistos, configurado através da construção de prédios de apartamentos ou lojas, agrupados verticalmente em dois ou mais pavimentos em uma ou mais torres.

**Condomínio Edifício Horizontal** - forma de ocupação do solo pelo fracionamento do imóvel, sob a forma de unidades autônomas isoladas entre si e destinadas a fins habitacionais, configurado através de construção de habitações unifamiliares térreas, assobradadas, geminadas ou não; ou destinados a fins comerciais ou uso misto.

**Condomínio de Lotes** - forma de ocupação do solo pela divisão de imóvel em duas ou mais unidades autônomas destinadas à edificação habitacional, às quais correspondem a áreas de uso exclusivo e frações ideais de áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio, obrigatoriamente fechado, cercado por muros ou cercas e com controle de acesso.

**Desmembramento ou Subdivisão** - subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes; Considera-se desmembramento ou subdivisão, também, o parcelamento de um único lote em demais frações, desde que os lotes resultantes atendam os parâmetros mínimos de uso e ocupação do solo definido pelo zoneamento ao qual o lote pertence.

Divisa - linha divisória contínua que separa um terreno de outro.

**Espaço Livre de Uso Público** - praça, área do loteamento reservada ao uso comum e/ou especial do povo,

para recreação, lazer e atividades ao ar livre.

**Faixa não edificável** - área do terreno onde não será permitida qualquer construção.

**Fração Ideal** - índice da participação abstrata e indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio, expresso sob a forma decimal, ordinária ou percentual.

**Fundo de vale** - o ponto mais baixo de um relevo acidentado, por onde escoam as águas das chuvas.

**Gleba** - área de terra, com localização e delimitação definidas, não resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos; área de terra não loteada.

**Habitação de Interesse Social** - moradia produzida através de programa governamental, destinada a famílias com renda não superior a 3 (três) salários-mínimos, conforme as diretrizes da Política Nacional de Habitação.

**Infraestrutura** - compreende os sistemas públicos de abastecimento de água, sistemas de esgotos sanitários, pavimentação, meios-fios e sarjetas, sistemas de escoamento de águas pluviais, rede de energia elétrica e iluminação pública.

**Logradouro Público** - área de terra de propriedade pública e de uso comum e/ou especial do povo destinada às vias de circulação e espaços livres.

**Lote** - terreno com acesso a logradouro público servido de infraestrutura, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos em lei municipal para a zona a que pertence.

**Loteamento** - subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias já existentes.

**Parcelamento do solo** - processo de subdivisão, unificação, cadastramento ou regularização de lote ou gleba em forma de loteamento.

**Calçada** - parte do logradouro ou via de circulação destinada ao tráfego de pedestres.

**Pista ou Faixa de rolamento** - área longitudinal da pista destinada à circulação de uma corrente de tráfego de veículos, podendo ser identificada por meio de pintura no pavimento, incluindo áreas de estacionamento.

**Quadra** - terreno circundado por vias de circulação, resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos.

**Remembramento ou Unificação** - junção de dois ou mais lotes para formarem um único lote;

**Sublote** - unidade territorial privativa ou autônoma a qual corresponde ao lote do condomínio edilício horizontal ou condomínio de lotes.

**Testada** - linha divisória contínua que separa um terreno de um logradouro público ou privado, observando as seguintes especificações.

**Unidade autônoma** - unidade edificada ou não, vinculada a uma fração ideal de terreno e áreas de uso comum, sujeita às limitações da lei, constituída de dependências e instalações de uso privativo e de parcela das dependências e instalações de uso comum da edificação;

**Unidade habitacional** - conjunto de compartimentos ou ambientes destinados a estar, repouso, preparo de alimentos, higiene pessoal e serviços de lavagem e limpeza, de uso privativo em habitação unifamiliar ou multifamiliar.

**Via de Circulação** - avenidas, ruas, alamedas, travessas, estradas e caminhos de uso público.

**Via Paisagística** - via que se desenvolve acompanhando os cursos d'água, obedecendo a faixa de





preservação permanente definida no Código Florestal de suas margens e nascentes, e que delimita as áreas de fundo de vale.