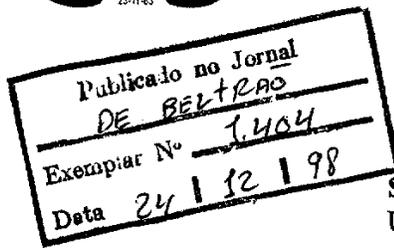




Estado do Paraná

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JORGE D'OESTE



LEI Nº 028/98  
DE 14 DE DEZEMBRO DE 1998

**SÚMULA:** Dispõe sobre Parcelamento e Desmembramento do solo Urbano do Município de São Jorge D'Oeste, e dá outras providências.

Faço saber que a Câmara Municipal de Vereadores de São Jorge D'Oeste, Estado do Paraná, aprovou e eu Prefeito Municipal sanciono a seguinte Lei:

**Art. 1º** - O parcelamento do solo para fins urbanos no município será regido por esta Lei.

**Parágrafo Único:** poderá o Prefeito, através de Decreto estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo, para adequar o previsto nesta Lei as peculiaridades locais.

## CAPÍTULO I Das Disposições Preliminares

**Art. 2º** - Os projetos de arruamento, loteamento, desmembramento de terrenos e de condomínios horizontais, dependerão sempre de prévia licença da Prefeitura Municipal, obedecendo o disposto nesta Lei e complementarmente nas normas da Lei Federal nº 6.766/79 e na legislação estadual aplicáveis à questão.

**Art. 3º** - O parcelamento do solo urbano poderá ser realizado mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei, e complementarmente na Legislação Federal e Estadual aplicável.

§ 1º - consiste em loteamento, a subdivisão de gleba em lotes, destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, prolongamentos e, modificação das já existentes.

§ 2º - consiste em desmembramento, a subdivisão de gleba em lotes, destinados a edificação, com o aproveitamento do sistema viário existente desde que não implique na abertura de novas vias, nem no prolongamento ou modificação das já existentes.

§ 3º - consiste em remembramento a junção de dois ou mais lotes para tornarem-se um único imóvel urbano.

§ 4º - os loteamentos e desmembramentos só serão admitidos se deles resultarem lotes edificáveis, em observância à Lei de Uso e Ocupação do Solo, Lei do Sistema Viário, Código de Postura e demais normas vigentes no Município.



Estado do Paraná

## PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JORGE D'OESTE



**Art. 4º** - Somente será admitido o parcelamento do solo nas áreas inseridas em zonas urbanas assim definidas por Leis ou Decretos que delimitem perímetros urbanos no Município de São Jorge D'Oeste.

§ 1º - não será permitido o parcelamento do solo urbano, em:

I – terrenos alagadiços, salvo se previamente drenados com acompanhamento ou por iniciativa da autoridade municipal competente;

II – terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública;

III – terrenos com declividade superior a 30% (trinta por cento), salvo atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;

IV – terrenos onde as condições geológicas não edificáveis, podendo a Prefeitura Municipal exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário;

V – terrenos situados em fundos de vale essenciais para o escoamento natural das águas;

VI – terrenos onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção e em área de preservação ecológica, com cobertura vegetal relevante, sem parecer prévio das autoridades competentes, na esfera Federal, Estadual ou Municipal.

VII – Em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

§ 2º - na zona rural, só será admitido o parcelamento do solo para implantação de industriais ou equipamentos comunitários, com a prévia aprovação da Prefeitura Municipal, IAP/IBAMA e anuência do INCRA.

**Art. 5º** - A Prefeitura Municipal fica isenta de qualquer responsabilidade pela diferença de medidas nos lotes ou quadras, que o adquirente venha encontrar, em relação às medidas constantes nos projetos aprovados.

**Art. 6º** - O Poder Público Municipal reserva-se o direito privativo da denominação e emplacements das vias e logradouros públicos e particulares, bem como da numeração das edificações.

**Art. 7º** - Embora satisfazendo as exigências da presente Lei, qualquer projeto de parcelamento pode ser recusado ou alterado, total ou parcialmente pela Prefeitura Municipal, tendo em vista:

I – o não cumprimento das diretrizes para o uso do solo urbano, estabelecido na Lei;

Publicado no Jornal
DI- BELTAÇAO
Exemplar Nº 1.404
Data 24   12   98



Estado do Paraná

## PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JORGE D'OESTE



II – o não cumprimento das diretrizes do desenvolvimento regional, estabelecidas em planos oficiais;

III – a defesa dos recursos naturais ou paisagísticos e do Patrimônio Natural do Município.

### CAPÍTULO II Dos Requisitos Urbanísticos

**Art. 8º** - Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I – só poderão ser loteados glebas com acesso direto à vias públicas em boas condições de trafegabilidade, a critério da Prefeitura Municipal;

II – as vias de circulação do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, harmonizar-se com a topografia local, com declividade máxima de 20% (vinte por cento), observando-se ainda a Lei do sistema viário e o seguinte:

a) as ruas sem saída, não poderão ultrapassar 100 (cem) metros de comprimento devendo obrigatoriamente terminarem em bolsões de retorno, com diâmetro mínimo de 25 (vinte) metros;

III – nenhum loteamento será aprovado, sem que o proprietário da gleba proceda a doação de no mínimo 35% (trinta e cinco por cento), da área a ser parcelada, ao Município de São Jorge D'Oeste, sem ônus para o Poder Público;

IV – a porcentagem mínima da área a ser parcelada, descrita no inciso anterior correspondente as áreas livres de uso público e dos equipamentos urbanos e comunitários, excetuando-se desta porcentagem as áreas destinadas as vias de circulação;

- a) considera-se urbano os equipamentos públicos de abastecimento d'água, serviços de esgoto, energia elétrica, captação de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado e outros equipamentos a serviço do Poder Público;
- b) considera-se comunitário os equipamentos públicos de educação, saúde, cultura, lazer, e conagração;

V – a Prefeitura Municipal poderá reduzir a porcentagem mínima de 35% (trinta e cinco por cento), exclusivamente nos loteamentos destinados ao uso do solo industrial, cujos lotes possuam área superior 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados);

VI – a área mínima dos lotes será de no mínimo 350m<sup>2</sup> (trezentos e cinquenta metros quadrados) e frente mínima de 11 (onze) metros, salvo quando a Legislação Estadual e Federal determinar maiores exigências, ou quando o loteamento se destinar a urbanização específicas ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes.

Publicado no Jornal
DE BELIZAO
Exemplar N° 2.404
Data 24   12   98



Estado do Paraná

## PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JORGE D'OESTE



VII - ao longo das águas correntes e dormentes deverão ser respeitadas as faixas de drenagem mínima de 15m<sup>2</sup> (quinze metros quadrados) de cada margem, não edificáveis ou áreas de fundo de vale cuja destinação destas será indicada pela autoridade Municipal competente, observadas a legislação específica, e;

- a) a Prefeitura Municipal poderá ampliar a faixa de drenagem para proteção das águas, bem como demarcar vias públicas marginais, paralelas e contínuas ao leito natural dos rios e córregos;
- b) a área de fundo de vale e da faixa de drenagem, não poderão ser computadas nas percentagem exigida no inciso III, deste artigo;

VIII - ao longo das rodovias e ferrovias será obrigatória a reserva de uma faixa "non aedificandi" de 15(quinze) metros de cada margem, salvo maiores exigências da legislação específica;

IX - ao longo das faixas de domínio das redes de alta tensão e dutos, aéreos ou subterrâneos, será obrigatório e reserva de uma faixa "non aedificandi" de 15(quinze) metros de largura, conforme exigências do órgão competente.

Art. 9º - As disposições desta Lei obrigam não só os arruamentos, loteamentos, desmembramentos ou remembramentos realizados, para a venda ou melhor aproveitamento de imóveis, como também aqueles efetivados em divisão amigável ou judicial para expedição da comunhão de bens ou a qualquer outro título.

### CAPÍTULO III Da Consulta Prévia

Art. 10º - O interessado em elaborar projeto de loteamento deverá solicitar a Prefeitura Municipal, em Consulta Prévia, a viabilidade do mesmo e as diretrizes para o Uso do Solo Urbano, apresentado para esse fim a prova do domínio da gleba e os seguintes elementos;

I - requerimento assinado pelo proprietário da área a ser parcelada e pelos profissionais registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA;

II - planta da gleba a ser parcelada, em três vias na escala 1:2000, assinada pelo proprietário e pelo profissional responsável, indicando:

- a) localização dos cursos d'água, áreas sujeitas a inundações, bosques, árvores de grande porte e construção existentes;
- b) os arruamentos contíguos a todo o perímetro da gleba, a localização das vias de acesso, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
- c) esquema de loteamento pretendido, onde deverá constar a estrutura viária básica e as dimensões dos lotes e quadras;

Publicado no Jornal <u>DE BELTRAO</u>
Exemplar N° <u>7404</u>
Data <u>24   12   98</u>



Estado do Paraná

## PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JORGE D'OESTE



III – O tipo de uso pretendido a que o loteamento se destina;

IV – Planta da situação da área a ser loteada, em três vias na escala de 1:5.000, com indicação do norte verdadeiro, da área total e dimensões dos terrenos e seus principais pontos de referência, amarrados a um R.A.B. (rede de apoio básico);

V- É vedado parcelar da gleba sem antes proceder o desmembrando da parte que será parcelada.

**Art. 11** - Havendo viabilidade de implantação, a Prefeitura Municipal, de acordo com as Diretrizes de Planejamento do Município e demais legislações superiores, indicará em uma das plantas apresentadas na culta prévia, o seguinte:

I – as vias de circulação existentes ou projetadas que compõem o sistema viário da cidade do Município, relacionadas com o loteamento pretendido, a serem obrigatoriamente respeitadas;

II – a fixação da zona ou zonas de uso predominante de acordo com a Lei de zoneamento, e de uso e ocupação do solo urbano;

III – a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público, conforme definição contida nos incisos primeiras e segundo do Art. 8º;

IV – as faixas de drenagem da gleba, para o escoamento das águas pluviais, as faixas “non aedificandi” a faixa de fundo de vale e as faixas de domínio dos órgãos públicos;

V – a relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelos interesses do Município.

§ 1º - o prazo máximo para análise e fornecimento das diretrizes será de 15(quinze) dias contados da data de entrega dos elementos descritos no artigo 13º.

§ 2º - a aceitação da Consulta Prévia não implica em aprovação da proposta de parcelamento.

**Art. 12** - O encaminhamento de projetos de parcelamento está condicionado à viabilidade de abastecimento de água potável, energia elétrica, rede de esgoto e telefônica a ser aprovado pelo órgão competente.

### CAPÍTULO IV Do Ante Projeto de Loteamento

**Art. 13** - Cumpridos os elementos do Capítulo anterior e havendo viabilidade de implantação do loteamento, o interessado apresentará ante projeto, de acordo com as alterações, e as diretrizes definidas pela Prefeitura Municipal, contendo:

Publicado no Jornal	DE BELTRAO
Exemplar Nº	1404
Data	24   12   98



Estado do Paraná

## PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JORGE D'OESTE



I – planta de situação da gleba a ser loteada, na escala de 1:5.000, em três vias, com as seguintes informações:

- a) orientação verdadeira;
- b) equipamentos urbanos e comunitários existentes num raio de 500 (quinhentos) metros.

II – Os desenhos de projeto de loteamento, na escala 1:2.000 em três vias, contendo as seguintes informações:

- a) orientação verdadeira;
- b) subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numerações;
- c) dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais das vias e cotas do projeto;
- d) sistema de vias com as respectivas larguras e vinculação com as vias existentes no entorno da gleba;
- e) curvas de nível com equidistância de um metro;
- f) perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, praças e áreas livres, sendo os perfis transversais apresentados na escala 1:500;
- g) indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas, bem como a amarração com o R.A.B.;

III – a indicação das áreas que perfazem, no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área total loteada que passarão ao domínio do município e mais o seguinte:

- a) área total matriculada;
- b) área loteada;
- c) áreas destinadas a vias carroçáveis e de pedestres;
- d) áreas verdes, de drenagem, de fundo de vale, “non aedificandi” e faixas de domínio dos órgãos públicos;
- e) áreas institucionais, e
- f) área remanescente.

§ 1º - O prazo máximo para análise e aprovação do ante projeto, após cumpridas todas as exigências da Municipalidade, por parte do interessado, será de 30(trinta) dias.

§ 2º - Todos os elementos, documentais e gráficos receberão assinatura do proprietário e do responsável técnico legalmente inscrito no CREA.

### CAPÍTULO V Do Projeto de Loteamento

Art. 14 - Aprovado o ante projeto, o interessado apresentará o projeto executivo, contendo:

Publicado no Jornal
DE BELTRÃO
Exemplar Nº 1404
Data 24   12   90



Estado do Paraná

## PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JORGE D'OESTE



I – as plantas e desenhos exigidos nos parágrafos primeiro e segundo do artigo 13 desta lei, em 3(três) vias;

II – memorial descritivo, assinado pelo profissional, responsável técnico inscrito junto ao CREA, contendo no mínimo:

- a) denominação do loteamento;
- b) o Memorial Descritivo deverá conter obrigatoriamente, pelo menos: descrição sucinta do loteamento, com suas características e a fixação de zona ou zonas predominantes, as condições urbanísticas as suas limitações, a indicação da área pública que passarão ao domínio do município, ângulos internos e confrontações de cada lote;
- c) as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, observadas as diretrizes fixadas pela Prefeitura Municipal;
- d) indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município, quando do registro do loteamento;
- e) a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários assim definidos nesta lei, e os serviços públicos, existentes no loteamento.
- f) a subdivisão das quadras em lotes, com a respectiva dimensão e numeração.

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

I – projeto da rede de escoamento das águas pluviais e superficiais, canalização em galerias ou canal aberto, com indicação das obras de arte, muros de arrimo, portilhões e demais obras necessárias a conservação das novas vias e logradouros;

II – projeto da rede de distribuição de energia e da iluminação pública, rede de esgoto e telefone.

§ 2º - Documentos relativos à gleba em parcelamento a serem anexados ao projeto executivo:

I – título de Propriedade, devidamente registrado;

II – certidões negativas, ônus reais, de tributos municipais, estaduais e do INSS e FGTS.

§ 3º - As pranchas gráficas deverão obedecer às características indicadas pela A.B.N.T. (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

§ 4º - Todas as peças do projeto executivo deverão ser assinadas pelo responsável técnico, mencionando seu registro nº CREA-PR.

Publicado no Jornal
DE BELTRÃO
Exemplar Nº 1.404
Data 24   12   98



Estado do Paraná

## PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JORGE D'OESTE



§ 5º - O prazo máximo para a aprovação do projeto definitivo, após cumpridas, pelo interessado, todas as exigências da Prefeitura Municipal será de 60(sessenta) dias, contados da data da protocolização.

### CAPÍTULO VI

#### Dos Contratos de Promessa de Compra e venda

**Art. 15** - O interessado deverá apresentar junto a documentação os elementos descritos no Capítulo anterior, modelo de Contrato de Promessa de Compra e Venda, em duas vias, que será utilizado na comercialização dos lotes, de acordo com a Lei Federal e demais cláusulas que no mínimo especifiquem:

I - o compromisso do loteador quanto à execução das obras de infra estrutura;

II - o prazo de execução da infra estrutura;

III - a condição de que os lotes só poderão receber edificações depois de executadas as obras previstas no artigo 32;

IV - a possibilidade de suspensão do pagamento das prestações pelo comprador, vencido o prazo e não executados as obras descritas acima, caso em que o comprador passará a depositá-las em juízo, mensalmente, de acordo com a legislação vigente;

V - o enquadramento do lote no Mapa de Zoneamento, definindo a zona de uso e os parâmetros urbanísticos nele incidentes

### CAPÍTULO VII

#### Do Projeto de Desmembramento e Remembramento

**Art. 16** - O pedido de licença para desmembramento será feito através de requerimento do interessado à Prefeitura Municipal, acompanhado do título de propriedade e da planta do imóvel a ser desmembrado ou remembrado na escala 1:500, contendo as seguintes indicações:

I - situação do imóvel, com as vias existentes;

II - tipo de uso do solo predominante no imóvel;

III - divisão ou agrupamento de lotes pretendido, com respectivas áreas;

**Art. 17** - Após examinada e aceita a documentação, será concedida a licença, sendo fornecido um croqui oficial para competente averbação no Registro de Imóveis.

**Parágrafo Único** - Somente após a averbação, dos novos lotes no Registro de Imóveis, a Prefeitura poderá conceder alvará de construção nos mesmos.

Publicado no Jornal	DE BELTRÃO
Exemplar Nº	1404
Data	24 12 98



Estado do Paraná

## PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JORGE D'OESTE



**Art. 18** - A aprovação do projeto de desmembramento ou remembramento só será permitida quando:

I - os lotes desmembrados e/ou remembrados tiverem as dimensões mínimas para a respectiva zona, conforme a Lei de Zoneamento de uso e ocupação do solo;

II - a parte restante do terreno ainda que edificado, deverá compreender uma porção que possa constituir lote independente, observadas as condições mínimas, previstas na Lei.

**Art. 19** - Aplicam-se ao desmembramento e remembramento, no que couber, todas as disposições legais aplicadas aos projetos de Loteamento.

### CAPÍTULO VIII

#### Da Aprovação e do Registro de Loteamento

**Art. 20** - Recebido o projeto executivo de loteamento com todos os elementos e de acordo:

I - exame da exatidão da planta do projeto executivo com aquela aprovada como ante projeto;

II - exame de todos os elementos apresentados, conforme exigências da capítulo V.

**Parágrafo Único** - Diante de eventual descumprimento da Lei, a Prefeitura Municipal poderá exigir as modificações que se façam necessárias.

**Art. 21** - Aprovado o projeto de Loteamento e deferido o processo, a Prefeitura Municipal baixará decreto de Aprovação de projeto de Loteamento e expedirá o competente alvará de loteamento, no qual deverão constar as condições em que o loteamento é autorizado e as obras a serem realizadas, o prazo de execução das obras e a indicação das áreas que passarão a integrar o domínio do Município no ato de seu registro.

**Art. 22** - No ato do recebimento do alvará de parcelamento e da cópia do projeto aprovado pela Prefeitura, o interessado assinará um termo de compromisso, no qual obrigarse-á:

I - executar as obras de infra estrutura referida no artigo 32;

II - executar as obras de consolidação e arrimo, se for o caso, para a boa conservação das vias de circulação, bem como: pontilhões, pontes e bueiros, conforme exigências da municipalidade;

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

Publicação no Jornal
DE BELTRÃO
Exemplar Nº 1.404
Data 24   12   98



Estado do Paraná

## PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JORGE D'OESTE



IV – não outorgar a escritura da venda de lotes antes de concluídas as obras previstas nos incisos I, II e III deste artigo e de cumpridas as demais obrigações por esta Lei ou aquelas assumidas no termo deste compromisso;

V – utilizar modelo de contrato de compra e venda, conforme disposto contido no Capítulo VI, desta Lei.

§ 1º - Os projetos que constam no presente artigos e suas respectivas obras serão previamente aprovados pelos órgãos competentes.

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

**Art. 23** - Aprovado o projeto de loteamento, pela Prefeitura Municipal e assinado o Termo de Compromisso pelo loteador este terá prazo de 30(trinta) dias para submeter o loteamento ao Registro de Imóveis, sob pena de caducidade da aprovação.

§ 1º - No ato de Registro de Loteamento o loteador transferirá ao Município, mediante escritura pública e sem qualquer ônus ou encargos para este, a propriedade das vias de circulação e das demais áreas, conforme incisos III e IV, do artigo 8º, desta Lei.

§ 2º - No ato do registro do Projeto 50% (cinquenta por cento) da área a ser loteada será caucionada ao Poder Público Municipal, mediante escritura pública, em garantia às obras de urbanização a serem realizadas, onde deverão ainda constar os prazos e possíveis prorrogações para sua conclusão definitiva.

§ 3º - Se nos prazos determinados, conforme parágrafo anterior, as obras de urbanização sob responsabilidade do loteador não estiverem integralmente realizadas, a área caucionada passará ao domínio municipal, que promoverá ação competente para adjudicar a mesma ao seu patrimônio público.

**Art. 24** - Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos para loteamento, o loteador ou seu representante legal solicitará à Prefeitura Municipal através de requerimento que seja feita a vistoria através de seu órgão competente.

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

§ 2º - Após a vistoria, a Prefeitura expedirá um laudo de vistoria e, caso todas as obras estejam de acordo com os projetos e demais exigências da municipalidade, baixará também decreto de Aprovação da Implantação do traçado e infra estrutura do loteamento.

§ 3º - O loteamento poderá ser liberado em etapas desde que na parcela a liberar esteja implantada e em perfeito funcionamento toda a infra estrutura exigida por esta Lei.

Publicado no Jornal
DE BELTRAO
Exemplar Nº 1.404
Data 24   12   98



Estado do Paraná

## PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JORGE D'OESTE



**Art. 25** - 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 devendo ser também alterada no Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original, com a devida averbação.

§ 1º - Em se tratando de simples alteração de perfis ou medidas resultantes da implantação de ruas, o loteador apresentará novas plantas, de conformidade com o disposto nesta Lei, para que lhe seja fornecido Alvará de Parcelamento pela Prefeitura Municipal.

§ 2º - Quando houver mudança substancial do projeto, o processo será examinado no todo ou na parte alterada, observando as disposições desta Lei, bem como os itens constantes no alvará ou decreto de Aprovação, expedindo-se então o novo alvará e baixando-se novo Decreto.

**Art. 26** - A aprovação do Projeto de arruamento, loteamento e desmembramento não implica em nenhuma responsabilidade por parte da Prefeitura Municipal, quanto a eventuais perdas, loteada ou desmembrada, nem para quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedeçam aos arruamentos de plantas limítrofes atingidas ou a disposições legais aplicáveis.

### CAPÍTULO IX

#### Dos Projetos de Condomínios Horizontais

**Art. 27** - Aplica-se ao Projeto de Condomínios horizontal no que couber o disposto nesta Lei em cujo projeto deverá constar os seguintes requisitos:

I - planta de situação das edificações;

II - projeto das edificações para residências e/ou industrias, áreas de recreação e lazer e seus respectivos equipamentos;

III - planilha definindo Áreas de Uso Comum, Uso Privativo, Taxa de Ocupação e Índice de Aproveitamento.

**Art. 28** - O Condomínio horizontal deverá estar adequado ao traçado do sistema viário básico, as diretrizes urbanísticas e de preservação ambiental determinadas por esta Lei, pela Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, pelo Código de Obras e de Postura, de modo a garantir a integração com a estrutura de planejamento urbano existente.

**Parágrafo Único** - A implantação de condomínio horizontal em gleba não originária de loteamento aprovado pelo Município e sujeita a diretriz de arruamento, deve atender previamente as disposições urbanísticas exigidas para loteamento.

**Art. 29** - Todos os Condomínios horizontais residenciais deverão atender as seguintes exigências:

Publicado no Jornal DE BELTRÃO
Exemplar N° 1.404
Data 24   12   198



Estado do Paraná

## PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JORGE D'OESTE



- I – não poderão Ter área superior a 25.000m<sup>2</sup> (vinte cinco mil metros quadrados);
- II – possuir características urbanísticas semelhantes a Zona Residencial, conforme Lei de Zoneamento;
- III – Possuir área interna destinada ao uso comum de recreação de no mínimo 10% (dez por cento) da área total do condomínio, excluída deste percentual a área destinada às vias de circulação interna;
- IV – não poderão prejudicar o acesso público a margem de rios e canais, não podendo cercá-los para uso privativo, conforme disposto contido no artigo 66 do Código Civil Brasileiro;
- V – as obras de urbanização interna deverão apresentar no mínimo:
- a) meio fio e pavimentação das vias internas;
  - b) rede de distribuição de água potável;
  - c) rede de energia elétrica e de iluminação interna;
  - d) galerias de captação das águas pluviais.
  - e) rede de esgoto

**Art. 30** - As frações ideais de terrenos de condomínios horizontais aprovados pela Municipalidade, são consideradas indivisíveis.

§ 1º - Ao ser registrado no Registro de Imóveis o projeto de condomínio horizontal deverá ser especificada a condição de uso de área somente para condomínio horizontal e a proibição da subdivisão da área em lotes individualizados.

§ 2º - A Prefeitura Municipal não estenderá qualquer serviço público ao interior de condomínio horizontal, sendo estes de responsabilidade exclusiva dos condôminos.

### CAPÍTULO X Dos Incentivos aos Novos Loteamentos

**Art. 31** - A Prefeitura Municipal incentivará o parcelamento do solo urbano mediante a execução dos seguintes serviços:

- I – abertura de ruas;
- II – abertura de valas e instalação da rede de captação pluvial;
- III – abertura de valas para a canalização da rede de distribuição de água potável;
- IV – instalação de iluminação pública.
- V – instalação de rede de esgoto.

Publicado no Jornal
DE BELIZÃO
Exemplar Nº 5.404
Data 24   12   98



Estado do Paraná

## PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JORGE D'OESTE



§ 1º - A cada lote legalmente comercializado (Contrato ou Escritura Pública), será cobrado I.P.T.U (Imposto Predial Territorial Urbano).

§ 2º - O Executivo Municipal manterá cadastro atualizado dos loteamentos a serem aprovados a partir da publicação desta Lei, cumprindo a isenção temporária de 08(oito) anos, os proprietários dos loteamentos pagarão I.P.T.U normalmente. Descrita no parágrafo anterior.

**Art. 32** - Ao loteador caberá a execução das seguintes obras e serviços, além das exigências desta Lei:

I - instalação da rede de energia elétrica pública de conformidade com o projeto aprovado pelos órgãos competentes;

II - instalação da tubulação para a distribuição de água potável nas normas dos órgãos competentes, bem como o reaterro das mesmas;

III - drenagem, aterros, pontes, pontilhões e bueiros que se fizerem necessários.

IV - instalação da rede de esgoto, nas normas dos órgão competentes.

**Art. 33** - A pavimentação das novas vias, obtidas com o parcelamento do solo será executada sob a responsabilidade da Prefeitura Municipal que fica autorizada a receber os valores de custo sob a forma de contribuição de melhorias.

**Art. 34** - O prazo para a execução das obras e serviços descritos no artigo anterior não ultrapassarão a dois anos, em conformidade com o parágrafo segundo do artigo 22.

### CAPÍTULO XI Das Disposições Finais e Transitórias

**Art. 35** - Os proprietários de loteamentos ou desmembramentos efetuados sem aprovação da Prefeitura Municipal e não inscritos no Registro de Imóveis, terão prazo de 180(cento e oitenta) dias, contados da publicação desta Lei, para regularizá-los, adaptando-se às exigências legais.

**Art. 36** - Ficam sujeitos as penalidades da legislação aplicável, bem como a multa todo aquele que, a partir da data da publicação desta Lei:

I - dar início de qualquer modo ou efetuar loteamento, desmembramento ou arruamento;

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

Publicado no Jornal DE BELTRÃO
Exemplar Nº 1.204
Data 24   12   98