



ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DAS PALMEIRAS

CNPJ: 77.819.605/0001-33

LEI ORDINÁRIA Nº 727/2024

PARCELAMENTO DO SOLO

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DAS PALMEIRAS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A Câmara Municipal de São José das Palmeiras, Estado do Paraná aprovou e eu Prefeito Municipal sanciono a seguinte Lei Ordinária:

TÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º O Parcelamento do solo para fins urbanos no Município de São José das Palmeiras, será regido por esta Lei, em conformidade com as demais leis municipais que constituem o Plano Diretor Municipal e pelas Leis Federais 10.257/01 e 6.766/79 e suas alterações.

§1º Todos os atores envolvidos, como empreendedor, Poder Público, autoridade licenciadora, estão obrigados a esta lei, ao determinado na lei de Uso e Ocupação do Solo e respectivo Zoneamento Urbano, bem como à Lei Federal pertinente, sem prejuízo das normas ambientais e de proteção ao Consumidor.

§2º O disposto na presente lei deverá ser adotado nos parcelamentos realizados por interesse do seu proprietário como também os efetivados em inventários, por decisão amigável ou judicial, para extinção de comunhão de bens ou a qualquer outro título.

§3º Para os fins desta lei, consideram-se as definições do Anexo 01.

Art. 2º Compõem a presente Lei as seguintes normativas:



ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DAS PALMEIRAS

CNPJ: 77.819.605/0001-33

- I. Regras de parcelamento do solo urbano, que são as normas relacionadas à divisão de uma gleba em unidades juridicamente independentes;
- II. Regras para os condomínios, que são as normas relacionadas aos condomínios de unidades autônomas.
- III. Regras para os Condomínios Industriais

Art. 3º A divisão das áreas de terra localizadas na Zona Rural obedecerá aos regramentos federais respeitando o módulo mínimo estabelecido para o Município pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA.

§1º O parcelamento do solo na Zona Rural deverá atender ainda aos seguintes requisitos:

- a. Ter registradas as áreas de reserva florestal legal, áreas de preservação permanente e demais opções previstas no código florestal brasileiro, previamente aprovada pelo Instituto Ambiental do Paraná - IAP;
- b. Respeitar os gabaritos estabelecido pelo Plano Viário para as Estradas Municipais segundo constante na lei do sistema viário;
- c. As atividades permitidas são as relacionadas ao uso agropecuário e empreendimentos agroindustriais, turísticos, de lazer e comerciais relacionados a produção rural, sempre avaliados pelo SGTM (Sistema de Gestão Territorial e Monitoramento) do Plano Diretor Municipal e atendendo ao estabelecido pelo licenciamento ambiental;
- d. Não será permitido o plantio de cultivos perenes e reflorestamento, bem como a construção de cercas e outras benfeitorias na distância de 2,0 (dois) metros contados a partir da linha de término do leito das estradas.

§2º Fará parte da Política Municipal de Regularização Fundiária, a implantação de Núcleos de Urbanização Específica para atender às ocupações esparsas nas áreas rurais do Município, constituídos por famílias de baixa renda, com o objetivo de promover o desenvolvimento e a integração à agricultura familiar, com apoio da EMATER.

§3º A fim de resguardar a identidade cultural das famílias e os aspectos de um programa voltado especialmente à agricultura familiar, os Núcleos



ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DAS PALMEIRAS

CNPJ: 77.819.605/0001-33

de Urbanização Específica deverão manter as características rurais nessas áreas.

Art. 4º O parcelamento do solo para fins urbanos, observará o disposto no Plano Diretor Municipal, e na lei federal do Estatuto da Cidade no atendimento aos seguintes princípios:

- I. Função social da cidade e da propriedade;
- II. Garantia do direito à moradia e ao desenvolvimento sustentável dos assentamentos humanos;
- III. Urbanismo como função pública e respeito à ordem urbanística;
- IV. Prevalência do interesse público sobre o interesse privado;
- V. Ocupação prioritária dos vazios urbanos;
- VI. Recuperação pelo poder público das valorizações imobiliárias decorrentes da sua ação;
- VII. Acesso universal aos bens de uso comum do povo.

Parágrafo Único: As normas do Parcelamento do Solo para fins Urbanos e demais regramentos apresentados por esta lei são pautados pelos princípios expostos no caput, e tem por objetivos:

- a. Possibilitar à população o acesso aos equipamentos urbanos e comunitários assegurando-lhes condições dignas de moradia, trabalho, lazer e circulação no espaço urbano;
- b. Viabilizar ações públicas de planejamento de obras e implantação de serviços públicos;
- c. Prevenir a instalação ou expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas;
- d. Ordenar o crescimento da cidade;
- e. Garantir a continuidade da malha urbana, evitando ociosidade de infraestrutura;
- f. Assegurar padrões urbanísticos e ambientais sustentáveis nos processos de parcelamento do solo urbano.
- g. Orientar o projeto e a execução de qualquer empreendimento que implique em parcelamento do solo para fins urbanos.

Art. 5º O parcelamento do solo para fins urbanos deverá respeitar as diretrizes do Plano Diretor Municipal devendo ser priorizados os vazios urbanos



ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DAS PALMEIRAS

CNPJ: 77.819.605/0001-33

inseridos na malha viária e considerados os imóveis sujeitos à compulsoriedade do aproveitamento do solo urbano

TÍTULO II DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

CAPÍTULO I DAS NORMAS GERAIS DO PARCELAMENTO

Art. 6º Parcelamento do solo é o principal instrumento municipal de estruturação urbana, sendo considerada a divisão de glebas em unidades juridicamente independentes com objetivo de dar suporte à edificação.

Art. 7º O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento nas áreas incluídas no perímetro urbano.

§1º Considera-se Loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias ou logradouros públicos, ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias ou logradouros públicos existentes.

§2º Considera-se Desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, ou seja, sem implicar na abertura de novas vias ou logradouros públicos, ou no prolongamento, modificação ou ampliação das vias ou logradouros públicos já existentes

§3º O desdobro de lotes não se caracteriza como modalidade do parcelamento, mas poderá ser realizado desde que atenda aos parâmetros do lote mínimo de cada zona ou na forma de condomínio edilício por fração ideal.

§4º Qualquer modalidade de parcelamento do solo ficará sujeita à aprovação prévia do Executivo Municipal, nos termos das disposições desta e de outras leis pertinentes.

Art. 8º Os projetos de parcelamento do solo poderão ter finalidade residencial, residencial de interesse social ou industrial e deverão:

- I. Abranger todo o imóvel, de acordo com a sua titularidade;



ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DAS PALMEIRAS

CNPJ: 77.819.605/0001-33

- II. Atender aos parâmetros urbanísticos estabelecidos nos Anexos 02 e 03 conforme zona de uso a finalidade a que se destina.

Parágrafo Único: As parcelas resultantes da divisão das glebas em qualquer modalidade deverão obrigatoriamente ter frente para via pública.

Art. 9º O parcelamento do solo para fins urbanos só será permitido nas áreas inseridas no perímetro urbano do Município, sendo proibido:

- I. Em terrenos alagadiços e em locais sujeitos a inundações antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- II. Terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III. Terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);
- IV. Terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação por serem áreas de risco de deslizamento;
- V. Áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis;
- VI. Terrenos contíguos a cursos d'água, represas e demais recursos hídricos sem a prévia manifestação do órgão ambiental competente;
- VII. Áreas fora do alcance de equipamentos urbanos, especialmente das redes públicas de abastecimento de água potável, das galerias de águas pluviais e de energia elétrica; áreas que não sejam adjacentes à malha urbana existente.

§1º É vedada a aprovação de projeto de loteamento e desmembramento em áreas de risco definidas como não edificáveis, no plano diretor ou em legislação dele derivada.

§2º Nos casos de desmembramento em área urbana, além dos impedimentos elencados no caput, considera-se vedado o desmembramento em áreas que interfiram e ou comprometam a continuidade das vias de circulação:

Art. 10 O projeto de parcelamento será elaborado em conformidade com Lei Federal pertinente e com as diretrizes formuladas pelo Município, considerando:

- I. A valorização do patrimônio paisagístico, ecológico, turístico, artístico, histórico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico;
- II. A previsão da execução das obras necessárias em sequência que



ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DAS PALMEIRAS

CNPJ: 77.819.605/0001-33

- impeça a instauração de processo erosivo e seu desenvolvimento;
- III. A reposição da camada superficial do solo nas áreas que forem terraplenadas, com plantio de vegetação apropriada.

Art. 11 Aprovado o projeto de parcelamento do solo, o empreendedor deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sendo vedado vender ou prometer vender parcela de parcelamento do solo não registrado.

§1.º Contrariado o disposto no caput, deverá o Município notificar o empreendedor e proceder as demais ações pertinentes para evitar a lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e preservar os direitos dos adquirentes.

§2.º Na hipótese de parcelamento do solo implantado e não registrado, o Executivo Municipal poderá requerer, por meio da apresentação de planta de parcelamento e de declaração de que este se encontra implantado, o registro das áreas destinadas a uso público, que passarão dessa forma a integrar o seu domínio.

§3º Estando a documentação em ordem, o Oficial do Registro de Imóveis deverá encaminhar comunicação ao Executivo Municipal e fará publicar, em resumo e com pequeno desenho de localização da área, edital do pedido de registro em 3 (três) dias consecutivos, o qual poderá ser impugnado no prazo de 15 (quinze) dias corridos, contado da data da última publicação.

§4º O registro do loteamento só pode ser cancelado:

- a. Por decisão judicial;
- b. A requerimento do empreendedor, com anuência do executivo municipal enquanto nenhum lote houver sido objeto de contrato
- c. A requerimento do empreendedor, em conjunto com todos os adquirentes de lotes, com anuência do executivo municipal e do estado, quando for o caso.

Art. 12 A partir do registro do parcelamento, as áreas destinadas ao uso público constante do projeto, passam a integrar o domínio do Município, independentemente de qualquer instrumento de sua outorga.

Parágrafo único. O disposto no caput se aplica também aos parcelamentos do solo para fins urbanos efetuados sobre imóveis de



ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DAS PALMEIRAS

CNPJ: 77.819.605/0001-33

propriedade da União ou do Estado, condicionando-se a apresentação de termo de anuência destes.

CAPÍTULO II DOS LOTEAMENTOS

SEÇÃO I DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 13 Os loteamentos devem atender ao disposto nesta lei, bem como à ordem urbanística expressa nas demais legislações que compõem o PDM devendo promover a integração da parcela às estruturas urbanas existentes, articulando vias existentes e projetadas e conectando as redes de infraestrutura.

Art. 14 As áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como a espaços livres de uso público, deverão ser proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo Plano Diretor e nunca inferiores a 35% (trinta e cinco por cento) da área loteável, dos quais:

- I. A área destinada aos equipamentos urbanos e às vias de circulação deverão ter as dimensões necessárias e adequadas ao projeto do loteamento.
- II. Os espaços livres de uso público e os equipamentos comunitários deverão totalizar os 35% exigidos, correspondendo minimamente a 8% (oito por cento) da área loteável.

§ 1º Considera-se equipamentos urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado e demais serviços necessários à vida urbana.

§ 2º Considera-se como comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e similares.

§ 3º Considera-se como espaços livres de uso público aqueles destinados às praças e parques que não se caracterizem como Áreas de Preservação Permanente (APP) ou Reserva Legal.



ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DAS PALMEIRAS

CNPJ: 77.819.605/0001-33

Art. 15 A localização dos espaços livres de uso público e das áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos ou comunitários será definida de acordo com os interesses do município nas diretrizes urbanísticas.

§ 1º Quando do interesse do Poder Público Municipal, os espaços livres de uso público e as áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários poderão ser localizadas fora do perímetro da gleba onde for realizado o loteamento

§ 2º As áreas de equipamento urbano e comunitário, as áreas destinadas ao traçado viário e os espaços livres de uso público deverão ser destinados sem ônus ao Executivo Municipal pelo empreendedor, e deverão ser mantidas e conservadas por este até o recebimento das obras.

§ 3º As áreas a serem transferidas ao Município passarão a integrar o domínio do Município no ato do registro do loteamento.

Art. 16 A Área loteável é aquela livre de restrições à ocupação a qual corresponde a área não atingida por APPs, reserva legal, áreas de domínio de rodovias, áreas destinadas a alargamento viário.

§ 1º Na existência de remanescentes de vegetação nativa a serem preservados em atendimento à legislação federal, caberá às diretrizes urbanísticas a serem emitidas pelo Executivo Municipal, autorizar que estejam localizadas em área pública.

§ 2º. Não serão computados como espaços livres de uso público os canteiros centrais ao longo das vias

Art. 17 Nos loteamentos o empreendedor deverá executar, conforme os projetos aprovados, no mínimo os seguintes serviços:

- I. Demarcação das quadras e lotes;
- II. implantação dos meios-fios;
- III. Terraplenagem de todas as ruas;
- IV. Obras de consolidação e arrimo, pontilhões e qualquer obra-de-arte necessária à conservação das ruas;
- V. Rede de abastecimento de água potável,
- VI. Rede de eletrificação e iluminação pública;
- VII. Rede de esgotamento de águas pluviais, com bocas de lobo em alvenaria de tijolo maciço e grelha de ferro ou concreto armado, conforme modelo fornecido pelo Município;



ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DAS PALMEIRAS

CNPJ: 77.819.605/0001-33

- VIII. Rede de esgoto, quando o município tiver implantado o sistema de esgoto sanitário;
- IX. Pavimentação asfáltica em CBUQ para todas as vias do loteamento;
- X. Calçadas conforme projeto padrão do Município;
- XI. Recobrimento vegetal de todos os taludes com declividade superior a 1(horizontal) para 2 (vertical);

Parágrafo Único: É de responsabilidade do loteador a garantia da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou mobilidade reduzida, mediante a supressão de barreiras e obstáculos nas vias e espaços públicos, com o rebaixamento do meio-fio e a viabilização das rampas em todas as esquinas e em todas as calçadas;

Art. 18 Os projetos urbanístico e de infraestrutura do loteamento deverão cumprir com as seguintes determinações:

- I. As vias projetadas deverão harmonizar-se com a topografia local e sua seção transversal deverá obedecer ao disposto na lei do sistema viário
- II. As dimensões máximas dos quarteirões, mínimas dos lotes e demais condicionantes urbanísticos estão definidos nos anexos 02 e 03 desta lei, devendo o arruamento ser compatível com as ruas existentes e projetadas em seu entorno.
- III. As tubulações que não passarem pelas vias públicas deverão possuir faixas sanitárias non aedificandi com largura mínima conforme projeto aprovado pelo órgão competente.

§1º Quando a canalização pública de drenagem for insuficiente ou não existir na rua onde o loteamento desaguar suas águas pluviais, a solução do problema será indicada pelo Município a qual deverá ser executada pelo empreendedor.

§2º As canalizações deverão ser recobertas após autorização por escrito da Prefeitura, a qual poderá exigir pranchões de concreto para assentamento das tubulações de águas pluviais.

Art. 19 É obrigatória e de responsabilidade do loteador a realização das obras conforme constantes dos projetos aprovados, sendo sua execução fiscalizada pelos órgãos técnicos municipais.

§1º Antes de o empreendedor iniciar a execução das obras de infraestrutura, deverá fazer a comunicação por escrito ao Executivo Municipal, a fim de possibilitar o acompanhamento.



ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DAS PALMEIRAS

CNPJ: 77.819.605/0001-33

§2º Durante a execução das obras deverão ser respeitados os cuidados com a limpeza e o sossego público previstos no Código de Posturas.

§3º O Município poderá receber obras de infraestrutura incompletas ou parciais, desde que o empreendedor ofereça como garantia de sua execução, imóvel a ser caucionado, em valor correspondente a 50% do valor das obras a serem executadas.

Art. 20 É responsabilidade do Poder Público ou de seus concessionários ou permissionários:

- I. A implantação dos elementos de infraestrutura complementar não exigidos do empreendedor;
- II. Disponibilizar os pontos de conexão necessários para a implantação dos elementos de infraestrutura básica ou complementar na área interna do parcelamento, a ser efetuada pelo empreendedor.
- III. A implantação, operação e manutenção dos equipamentos comunitários.
- IV. A operação e a manutenção da infraestrutura básica e complementar das áreas destinadas a uso público a partir da averbação do termo de vistoria e recebimento de obras.

Art. 21 Loteamentos caracterizados como de interesse social somente serão implantados pelo Executivo Municipal ou com sua interveniência e deverão contemplar a seguinte infraestrutura mínima:

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

Parágrafo Único. O lote mínimo em áreas caracterizadas como de interesse social é de 250,00 m² devendo atender aos demais parâmetros definidos nesta lei e na lei de Uso e Ocupação do Solo, podendo o executivo municipal, mediante justificativa reduzir a metragem do lote e aprovar o projeto por lei própria.

SEÇÃO II

DA ELABORAÇÃO DOS PROJETOS E DEMAIS PROCEDIMENTOS



ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DAS PALMEIRAS

CNPJ: 77.819.605/0001-33

Art. 22 Os processos de aprovação de loteamentos compreendem as seguintes etapas:

- I. Consulta Prévia, onde são requeridas diretrizes urbanísticas;
- II. Aprovação de projeto pelo Executivo Municipal, além de memorial descritivo e cronograma de execução de obras;
- III. Expedição de licença, assinatura de Termo de Compromisso e prestação de garantias;
- IV. Vistoria e expedição de alvará de conclusão de obra.

Art. 23 O empreendedor deverá previamente à apresentação do projeto urbanístico, na etapa de Consulta Prévia, solicitar ao departamento responsável do Executivo Municipal, diretrizes urbanísticas para o loteamento, as quais deverão conter, no mínimo, definições quanto:

- I. Ao traçado viário estruturador, definindo as conexões necessárias com as vias do entorno e a necessidade de coletoras e/ou arteriais;
- II. Ao sistema viário projetado, quando for o caso;
- III. Às dimensões mínimas e localização aproximada das áreas destinadas aos equipamentos comunitários e às áreas verdes públicas;
- IV. Reserva de faixas não edificáveis;
- V. Linhas sanitárias;
- VI. Os usos admissíveis na gleba ou lote, com as respectivas localizações.

§1º Para a solicitação das diretrizes urbanísticas referidas no caput, o empreendedor deverá apresentar:

- a. Requerimento padrão preenchido com planta de situação e localização;
- b. Prova de propriedade da gleba ou lote, ou de direito para parcelar;
- c. Certidão de matrícula da gleba ou lote, expedida pelo Registro de Imóveis competente;
- d. Levantamento planialtimétrico contendo as divisas da gleba a ser loteada, suas medidas perimetrais e área e vias lindeiras ao seu perímetro;
- e. Localização dos cursos d'água, lagos, lagoas, reservatórios e nascentes, áreas de preservação permanente, áreas com vegetação significativa, árvores de porte e construções existentes na gleba ou lote;



ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DAS PALMEIRAS

CNPJ: 77.819.605/0001-33

f. Tipo de uso predominante a que o parcelamento se destina e uma estimativa do número de unidades habitacionais, no caso de uso residencial;

g. ART ou RRT do Responsável Técnico.

§ 2º Fica dispensada a fase de solicitação das diretrizes para parcelamentos e desmembramentos que não resultem em mais de 10 (dez) unidades.

Art. 24 O órgão competente do Executivo Municipal, em conformidade com as instituições legais federal, estadual e municipal existentes, expedirá as diretrizes urbanísticas, as quais fixarão:

- I. Se o imóvel é passível de ser loteado ou arruado, em todo ou em partes;
- II. As vias de circulação existentes ou previstas, que compõem o sistema viário urbano e municipal, que devem ser obedecidas, conforme disposto na Lei do Sistema Viário, Lei do Código de Edificações e Obras e Lei municipal específica que trata das calçadas;
- III. As áreas de preservação ambiental e demais incidências de áreas não edificáveis sobre a gleba;
- IV. A localização das áreas destinadas a uso público, quando o Executivo entender necessário;
- V. Os coletores principais de águas pluviais e esgotos, quando eles existirem ou estiverem previstos.

§1º Será indeferida pelo Executivo Municipal, a solicitação de diretrizes, para os casos previstos no Artigo 9º, podendo ainda declarar a impossibilidade de implantação do empreendimento com base na análise da compatibilidade do empreendimento com o plano diretor e situação jurídica da gleba ou lote

§2º O prazo para a análise da solicitação das diretrizes e sua formulação será de 60 (sessenta) dias a contar da data da solicitação.

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

§4º As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos.

Art. 25 Orientado pelas diretrizes urbanísticas, o interessado no parcelamento apresentará projeto de loteamento, que será analisado e aprovado para efeito de liberação do alvará de licença para início das obras.

Rua Marechal Castelo Branco, 979 – Fones/Fax: 45-32591150 e 3259-1281 CEP 85898000

São José das Palmeiras-PR



ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DAS PALMEIRAS

CNPJ: 77.819.605/0001-33

Art. 26 O projeto, contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras, será apresentado ao departamento competente do Executivo Municipal acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis, de certidão negativa de tributos municipais e do competente instrumento de garantia.

§1º Em atendimento ao disposto na lei federal, o título de propriedade será dispensado quando se tratar de parcelamento popular, destinado às classes de menor renda, em imóvel declarado de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse, desde que promovido pela União, Estado, Município ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação de interesse social.

§2º Além dos documentos referidos no caput, o pedido de aprovação de projeto de loteamento deverá contar com:

- a. requerimento padrão preenchido e assinado pelo empreendedor com firma reconhecida;
- b. declaração de possibilidade de abastecimento d'água potável fornecida pelo órgão competente;
- c. declaração da possibilidade de fornecimento de energia elétrica fornecida pelo órgão competente;
- d. laudo geológico-geotécnico do loteamento;
- e. autorização para corte da cobertura vegetal do terreno, expedida pelo órgão competente, quando for o caso.
- f. instrumento de alteração de uso do solo pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), quando for o caso;
- g. anotação de Responsabilidade Técnica (ART ou RRT) dos responsáveis técnicos pelo projeto e pela execução

§ 3º O projeto urbanístico de loteamento deverá ser apresentado em 04 (quatro) vias impressas (conforme normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas) e 01 (uma) via digital na versão/plataforma solicitada pela Prefeitura, contemplando no mínimo:

- a. A subdivisão das quadras e lotes, com as respectivas dimensões e numeração;



ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DAS PALMEIRAS

CNPJ: 77.819.605/0001-33

- b. O sistema de vias com a respectiva hierarquia;
- c. A indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- d. A indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.
- e. O quadro de áreas públicas e privadas e respectivos percentuais.

§ 4º - O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

- a. A descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;
- b. As condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
- c. A indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento;
- d. Memorial descritivo dos lotes contendo nome do loteamento, número da quadra, número do lote e respectivas dimensões e confrontações.

Art. 27 Além do projeto urbanístico de loteamento, o empreendedor deverá submeter à aprovação do órgão competente, os projetos complementares, incluindo:

- I. Projeto viário;
- II. Projeto de rede de abastecimento de água;
- III. Projeto de rede elétrica e de iluminação pública;
- IV. Projeto de rede de esgotos e, quando necessário, de sistema de tratamento de efluentes;
- V. Projeto de rede de escoamento das águas pluviais;
- VI. Projeto paisagístico e de arborização.

Art. 28 Recebido o projeto de loteamento, com todos os elementos e de acordo com as exigências desta Lei, a Prefeitura Municipal procederá ao exame das plantas e do memorial descritivo, podendo recusar a indicação das áreas a serem doadas ou dos lotes a serem caucionados e escolher outros, bem como exigir modificações que se façam necessárias.

Parágrafo Único: O Executivo Municipal disporá de 90 (noventa) dias para pronunciar-se, ouvidas as autoridades competentes, para a

Rua Marechal Castelo Branco, 979 – Fones/Fax: 45-32591150 e 3259-1281 CEP 85898000



ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DAS PALMEIRAS

CNPJ: 77.819.605/0001-33

aprovação, ou não, do projeto de loteamento, e 60 (sessenta) dias para a aceitação ou recusa fundamentada das obras de urbanização.

Art. 29 Aprovado o projeto de loteamento e deferido o processo, o Executivo Municipal expedirá um Alvará de Licença no qual deverão constar as condições em que o loteamento é autorizado; as obras a serem realizadas; o prazo para execução; a indicação das áreas que passarão a integrar o domínio do município no ato de seu registro e a descrição das áreas caucionadas por força desta Lei.

Parágrafo Único: Considera-se aprovado o projeto de loteamento que possua licença urbanística e licença ambiental.

Art. 30 No ato de recebimento do Alvará de Licença e da cópia do projeto aprovado pelo Executivo Municipal o empreendedor assinará um Termo de Compromisso, ao qual deve estar anexado proposta de instrumento de garantia de execução das obras a seu cargo.

§ 1º O instrumento de garantia de execução das obras a cargo do empreendedor deverá se dar por meio da hipoteca de lotes urbanizados do próprio empreendimento, com o devido registro na matrícula dos imóveis dado em garantia; no valor correspondente a 50% do valor orçado para as obras de urbanização.

§ 2º É de responsabilidade, ainda, do empreendedor:

- a. Executar os serviços previstos no Artigo 17 da presente Lei;
- b. Executar as obras de infraestrutura de acordo com os projetos aprovados pelo Executivo Municipal;
- c. Fazer constar dos compromissos de compra e venda de lotes a condição de que os lotes só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas nos itens anteriores;
- d. Facilitar a fiscalização permanente do Executivo Municipal durante a execução das obras e serviços.

§ 3º O prazo para a execução das obras e serviços que se referem os itens I e II deste artigo deverá ser estabelecido no cronograma a ser apresentado quando da aprovação do loteamento, não podendo ser este prazo superior a 02 (dois) anos.

Art. 31 Será exigida, em todos os loteamentos liberados para a execução das obras de infra-estrutura, a instalação de placa com dimensões mínimas



ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DAS PALMEIRAS

CNPJ: 77.819.605/0001-33

de 2 (dois) por 3 (três) metros, fixada em local visível, contendo as seguintes informações:

- I. Nome do empreendimento;
- II. Nome do responsável pelo empreendimento;
- III. Nome e número no conselho competente do responsável técnico;
- IV. Número do alvará de licença para a execução de obras, fornecido pelo Município.

Art. 32 O empreendedor deve comunicar à autoridade licenciadora quaisquer alterações ocorridas no registro de imóveis quanto à propriedade, direitos reais e ônus relativos à gleba ou ao lote.

Art. 33 Desde o registro do seu contrato, os adquirentes de lotes ou unidades autônomas podem apresentar projetos de construção à autoridade municipal competente, ficando, porém, condicionada a expedição de “habite-se” ou ato equivalente ao termo de vistoria e recebimento de obras do parcelamento.

Parágrafo Único. Nos atos de formalização da venda dos lotes devem contar a condição de que os mesmos só poderão receber construções após estarem executadas as obras de eletrificação e abastecimento de água.

Art. 34 O alvará de conclusão (total ou parcial) só será emitido após vistoria para verificar a perfeita conclusão das obras e apresentação dos termos de recebimento das concessionárias de água e esgoto, este último quando implantado o sistema, e de iluminação pública.

Art. 35 Na entrega das obras, exige-se que as quadras, lotes ou as unidades autônomas do parcelamento estejam devidamente demarcadas.

CAPÍTULO III DOS DESMEMBRAMENTOS

Art. 36 Os desmembramentos devem atender ao disposto nesta lei, bem como à ordem urbanística expressa nas demais leis urbanísticas e, aos seguintes requisitos:

- I. Não podem implicar na abertura de novas vias públicas ou logradouros públicos, ou no prolongamento, modificação ou



ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DAS PALMEIRAS

CNPJ: 77.819.605/0001-33

ampliação dos já existentes;

- II. As dimensões mínimas dos lotes e demais condicionantes urbanísticos estão definidos no Anexo 03.

Art. 37 Equivale-se a um desmembramento a divisão consensual ou judicial, bem como a partilha de imóveis, nomeadamente nas hipóteses de:

- I. Dissolução da sociedade conjugal;
- II. Sucessão "*causa mortis*";
- III. Dissolução de sociedade ou associações constituídas anteriormente a data de vigência da lei federal nº 6.766/79;
- IV. Extinção de condomínio constituído à data de vigência da Lei Federal nº 6.766/79.

Art. 38 Será vedado o desmembramento de lotes quando:

- I. Resultar área remanescente com área inferior ao lote mínimo previsto para a zona em que se insere;
- II. Resultar em lote encravado ou que não possua a testada mínima prevista para a zona;
- III. Inseridos em áreas de preservação permanente ou com existência significativa de vegetação nativa e espécies de flora ameaçada de extinção.

Parágrafo Único: Não será permitido o desmembramento se resultar em faixa de lotes contínuos, de frente para uma mesma via, com extensão superior a face máxima do quarteirão da zona em que se insere, caracterizando neste caso um loteamento.

Art. 39 Cabe ao empreendedor apresentar, ao departamento competente do Executivo Municipal, projeto de desmembramento contando com os elementos gráficos exigidos acompanhados de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis e de certidão negativa de tributos municipais

Art. 40 Para a aprovação de projeto de desmembramento o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, e de planta do imóvel a ser desmembrado na escala 1:500 (um por quinhentos), contendo as seguintes indicações:

- I. A indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;



ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DAS PALMEIRAS

CNPJ: 77.819.605/0001-33

- II. A indicação do tipo de uso predominante no local;
- III. A indicação da divisão dos lotes por desmembramento;
- IV. Demarcação dos cursos d'água, matas e árvores existentes e áreas não edificantes, quando houver;
- V. Memorial descritivo com a descrição dos novos lotes e suas confrontações;
- VI. ART ou RRT do responsável técnico.

Art. 41 Examinada e aceita a documentação, será concedido “Licença de Desmembramento” para averbação no Registro de Imóveis.

§ 1º Somente após averbação dos novos lotes no Registro de Imóveis, o Município poderá conceder licença para a construção ou edificação nos mesmos.

§ 2º O prazo máximo para aprovação do projeto pelo Executivo, após cumpridas todas as exigências pelo interessado, será de 30(trinta) dias.

TÍTULO III

DOS CONDOMINIOS URBANOS

Art. 42 Nos termos da legislação federal vigente e da regulamentação municipal própria serão permitidos no Município de São Jose das Palmeiras as seguintes modalidades de condomínios em áreas urbanas desde que atendam aos parâmetros vigentes de parcelamento do solo no que couber

- I. Condomínios Edifícios de Unidades Autônomas;
- II. Condomínio Urbanístico ou Loteamento Fechado;
- III. Condomínios Industriais.

Art. 43 Em qualquer das modalidades de condomínio prevista nesta lei

- I. O proprietário de uma unidade privativa será também titular de uma fração ideal das áreas comuns, sendo sua extensão disposta no ato de instituição do condomínio;
- II. Incidirão as regras de uso e ocupação do solo estabelecidas por este PDM devendo ser atendidas as normas constantes do Código de Obras e Edificações;



ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DAS PALMEIRAS

CNPJ: 77.819.605/0001-33

- III. Cabe aos condôminos a manutenção do sistema viário interno, das áreas destinadas ao uso comum e da infraestrutura complementar interna.
- IV. As dimensões máximas da gleba do Condomínio Edilício deverão atender aos padrões do quarteirão estruturador definidos nas regras de parcelamento do solo deste PDM.

Parágrafo único: Poderá eventualmente ser admitido, a critério do Sistema de Gestão Territorial e Monitoramento do PDM, padrões do quarteirão estruturador superior ao estabelecido, desde que a permeabilidade urbana atual e futura não seja prejudicada e mediante apresentação de Estudo de Viabilidade Urbana.

- Art. 44 O muro em torno dos Condomínios deve ser construído com altura não superior a 3,00 metros, em material que proporcione estabilidade e segurança, sendo proibida a colocação de cacos de vidro, arame farpado ou qualquer outro material que possa causar dano físico a pessoas ou a animais.
- Art. 45 A extensão máxima de muros que confrontam com vias públicas não poderá ser superior a 50% do comprimento de cada face individual de quadra, sendo o restante da extensão construído em material e solução construtiva que não ofereça bloqueio visual.

CAPÍTULO I

DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO POR UNIDADES AUTÔNOMAS

- Art. 46 Denomina-se Condomínio Edilício de Unidades Autônomas o conjunto de edificações, de um ou mais pavimentos, construídas sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, constituindo-se, cada unidade, uma propriedade autônoma.
- Art. 47 É permitida a implantação de condomínio edilício por unidades autônomas em toda a Zona Urbana, exceto nas Zonas Industriais e desde que atenda aos seguintes parâmetros:
- I. A área máxima da gleba objeto de implantação de condomínio edilício bem como sua testada máxima não poderá ser superior à área e à testada máxima do quarteirão na zona de uso onde se localiza, conforme estabelecido nos Anexos 02 e 03.



ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DAS PALMEIRAS

CNPJ: 77.819.605/0001-33

- II. O uso, a taxa de ocupação e o Coeficiente de Aproveitamento devem estar conforme o estabelecido para cada Zona de Uso;
- III. As vagas de estacionamento são as estabelecidas pelo Anexo 05 da lei de uso e ocupação do solo
- IV. Será assegurada a qualidade da mobilidade urbana na zona de influência do condomínio urbanístico, garantindo a integração da malha viária.

Parágrafo único: Os espaços de uso comum, as áreas de estacionamento, as vias internas de circulação e as áreas de lazer serão consideradas frações ideais do condomínio e bens de uso exclusivo dos mesmos.

Art. 48 Os Condomínios Edifícios por Unidades Autônomas para fins residenciais abrangem as seguintes configurações segundo a edificação e a disposição no lote:

- I. Residências unifamiliares horizontais - isoladas, geminadas ou em série - perpendiculares ou paralelas ao alinhamento predial, cuja ligação com a via pública se faz através do corredor de acesso interno ao lote.
- II. Edifício multifamiliar dotado de unidades autônomas de moradia e áreas de uso comum;

Art. 49 Nos Condomínios Edifícios Horizontais aplicar-se-á a Quota Mínima de Terreno por Economia de 125,00 (cento e vinte e cinco) metros quadrados.

§1º As residências em série, paralelas ao alinhamento predial não poderão ser em número superior a 5 unidades.

§2º Nos condomínios edifícios de unidades autônomas horizontais, cuja área da gleba seja superior a 3.000,00m² (três mil metros quadrados) deverá ser destinada área para equipamento comunitário e/ou espaços livres de uso público, correspondente a 10% (dez por cento) da área total da gleba.



ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DAS PALMEIRAS

CNPJ: 77.819.605/0001-33

CAPÍTULO II DO CONDOMÍNIO URBANÍSTICO OU LOTEAMENTO EM CONDOMÍNIO FECHADO

Art. 50 Denomina-se Condomínio Urbanístico ou Loteamento em Condomínio Fechado a divisão de gleba ou lote em frações ideais, correspondentes à unidades autônomas destinadas à edificação, e áreas de uso comum dos condôminos, que não implique na abertura de logradouros públicos, nem na modificação ou ampliação dos já existentes, podendo haver abertura de vias internas de domínio privado.

Art. 51 Serão admitidos condomínios urbanísticos ou loteamentos em condomínio cujo perímetro seja murado e o acesso seja restrito na Zona de Consolidação da Ocupação 2 (ZCO-2) e nas Zonas de Expansão Urbana (ZEU), conforme delimitadas na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Municipal através do Zoneamento.

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

Art. 52 Lei municipal disciplinará o condomínio de lotes na forma de condomínio urbanístico e de loteamento fechado mediante demanda municipal avaliada pelo SGTM do PDM.

§ 1º: O condomínio de lotes quando regulamentado atendera a legislação Federal, o Plano Diretor Municipal, as disposições da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município e do Código de Obras estabelecendo minimamente os parâmetros relacionados aos seguintes aspectos:

- a. área máxima do empreendimento;
- b. necessidade ou não de prévio parcelamento para implantação do condomínio de lotes;
- c. obrigação ou não de doação de áreas ao Município;
- d. restrições urbanísticas;
- e. área mínimo da fração ideal.

Rua Marechal Castelo Branco, 979 – Fones/Fax: 45-32591150 e 3259-1281 CEP 85898000

São José das Palmeiras-PR



ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DAS PALMEIRAS

CNPJ: 77.819.605/0001-33

§ 2º Caberá aos condôminos a manutenção do sistema viário, das áreas de uso comum dos condôminos e da infraestrutura básica e complementar interna dos condomínios urbanísticos, a partir da averbação da convenção de condomínio no Serviço de Registro de Imóveis competente.

Art. 53 O registro de Condomínio urbanístico rege-se pelo disposto nesta lei e suplementarmente, pela Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964 instrumento de instituição e convenção do condomínio urbanístico.

CAPÍTULO III DO CONDOMÍNIO INDUSTRIAL

Art. 54 Constitui um Condomínio Industrial o conjunto de 2 (duas) ou mais indústrias autônomas que ocupam um mesmo lote, gleba ou edificação que dispõe de áreas e/ou espaços e instalações de utilização comum, caracterizados como bens condominiais não suscetíveis de divisão, alienação destacada ou utilização exclusiva;

§ 1º O Condomínio Industrial é constituído:

- I. De unidade autônoma privada exclusiva constituída por cada unidade que forma o conjunto do empreendimento, e que se destinarão exclusivamente à implantação das indústrias.
- II. Parcelas de uso comum correspondente às áreas que dão suporte ao exercício do uso da unidade autônoma.

§ 2º As edificações do Condomínio Industrial deverão atender às exigências urbanísticas e parâmetros de incomodidade para a categoria de uso industrial previstas nesta lei e legislação municipal sem prejuízo de outras exigências ambientais e de legislações pertinentes;

§ 3º Os bens condominiais, as áreas de uso comum, e demais interesses dos proprietários serão por eles regulamentados na forma da legislação de condomínios vigente, mediante convenção de condomínio, registrada no Cartório de Registro de Imóveis, aplicando no que couber as disposições do Capítulo II, da Lei Federal 4.591, de 16 de dezembro de 1.964.



ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DAS PALMEIRAS

CNPJ: 77.819.605/0001-33

Art. 55 O Condomínio Industrial é admitido nas Zonas Industriais, que vierem a ser definidas pelo Sistema de Gestão Territorial e Monitoramento do PDM, e no Eixo de Desenvolvimento, mediante licenciamento Ambiental.

§ 1º Nas demais Zonas Urbanas a instalação de condomínio industrial deverá atender aos critérios estabelecidos pela lei de uso do solo sendo permitidas as classificadas como não impactantes ou de impacto local segundo zoneamento.

§ 2º Em áreas rurais em que há o interesse de implementação de condomínios industriais, estes deverão ser avaliados quanto a viabilidade de sua localização pelo SGTM do PDM.

§ 3º No Condomínio Industrial será admitida a implantação das categorias de uso comércio e serviços, desde que estas sejam permitidas nas zonas onde o condomínio vier a ser instalado.

Art. 56 Os projetos de Condomínios Industriais deverão atender aos parâmetros estabelecidos nesta lei, no que couber, e na legislação municipal de uso e ocupação do solo;

TÍTULO IV DA REGULARIZAÇÃO E DAS PENALIDADES

Art. 57 Os infratores da presente lei, estarão sujeitos às penalidades impostas por infrações administrativas contra a Ordem Urbanística, sem prejuízo da aplicação de outras sanções cabíveis, em especial as prevista na Lei nº 6766/79 e suas alterações, bem como da obrigação de reparar os danos causados à ordem urbanística e a terceiros.

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

Art. 58 O Executivo Municipal notificará o empreendedor que não cumprir com todas as etapas de aprovação e registro de parcelamentos do solo e, conseqüentemente, da necessidade de regularização do mesmo para torná-lo capaz de ser registrado, sendo esta notificação feita pessoalmente ao notificado, que deverá assinar comprovante do recebimento.



ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DAS PALMEIRAS

CNPJ: 77.819.605/0001-33

Parágrafo Único: Fica sujeito à cassação do alvará, embargo administrativo da obra e a aplicação de multa, todo aquele que:

- a. Der início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo ou condomínio sem autorização do Executivo Municipal ou em desacordo com as disposições desta Lei, ou ainda das normas federais e estaduais pertinentes;
- b. Der início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo ou condomínio sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo de licença;
- c. Registrar parcelamento do solo ou condomínio não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direito ou efetuar registro de contrato de venda de lotes oriundos de parcelamento do solo ou edificações ou terrenos em condomínio.

Art. 59 Ocorrendo a execução de loteamento não aprovado, a destinação de áreas públicas exigidas não pode ser alterada, sob pena de aplicação das sanções administrativas, cíveis e criminais cabíveis.

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

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

Art. 60 No caso de o empreendedor estar executando o parcelamento sem registro, em desacordo com o projeto aprovado ou em descumprimento ao cronograma físico, a autoridade licenciadora deve notificá-lo para, no prazo e nas condições fixadas, regularizar a situação, sem prejuízo da aplicação das devidas sanções administrativas.

§1º Além do previsto no caput deste Artigo, a autoridade licenciadora deve comunicar a irregularidade ao Ministério Público, sob pena de incorrer em improbidade administrativa.



ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DAS PALMEIRAS

CNPJ: 77.819.605/0001-33

§2º. Havendo a omissão da autoridade licenciadora, o Ministério Público também pode promover a notificação do empreendedor prevista no caput deste Artigo.

§3º. Havendo risco de a irregularidade vir a causar dano à ordem urbanística, a autoridade licenciadora pode decretar a intervenção no empreendimento, nos termos da Lei Federal nº 6.766 e alterações.

Art. 61 Para regularizar a situação de loteamentos ou áreas ocupadas irregularmente o Executivo Municipal notificara seus responsáveis para promoverem os atos necessários às aprovações no prazo de 60 (sessenta) dias findo o que, sem que os notificados requeiram a aprovação, os adquirentes de terrenos ou lotes poderão fazê-lo e, sendo concedida a aprovação, as taxas devidas serão distribuídas entre os proprietários da área beneficiada e arrecadadas juntamente com o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) do ano subsequente.

§ 1º. A regularização fundiária efetivada nos termos do caput, ou a celebração de termo de ajustamento de conduta, não extinguem a punibilidade.

§ 2º. Não serão objetos de indenização em caso de desapropriações, as benfeitorias ou construções realizadas em parcelamentos irregulares, nem se considerarão como terrenos parcelados, ou parceláveis, para fins de indenização, as glebas parceladas sem a devida autorização

Art. 62 Qualquer pessoa pode comunicar ao Poder Público municipal a existência de parcelamento irregular, devendo os agentes públicos competentes tomar imediatamente as providências cabíveis, na forma do art. anterior, sob pena de incorrer em improbidade administrativa.

Art. 63 Sem prejuízo da punição de outros agentes públicos envolvidos e da aplicação de outras sanções cabíveis, o agente público incorre em improbidade administrativa, nos termos da Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, quando estimular, permitir ou omitir-se em relação a:

- I Parcelamentos do solo para fins urbanos efetivados em desacordo com esta Lei;
- II. Ocupações informais ou irregulares do solo urbano.

Parágrafo Único. Incorre igualmente em improbidade administrativa o agente público que deixar de cumprir, injustificadamente, os prazos e



ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DAS PALMEIRAS

CNPJ: 77.819.605/0001-33

outras determinações previstas nesta Lei para a prática dos atos de sua competência.

TÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

- Art. 64 O Executivo Municipal poderá emitir, por decreto, regulamentação própria definindo procedimentos específicos e exigências técnicas para o cumprimento de cada etapa de viabilização de um parcelamento de solo e condomínio.
- Art. 65 Esta lei complementa as normas da legislação referente ao Plano Diretor Municipal de São José das Palmeiras.
- Art. 66 Os loteamentos aprovados antes da vigência da presente Lei e ainda não executados, terão um prazo de 06 (seis) meses para iniciar a implantação do projeto aprovado, e após este prazo estarão sujeitos às exigências da mesma.
- Art. 67 Os casos omissos serão analisados e deliberados pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano Municipal.
- Art. 68 Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas a Lei de Nº 0427 de 2009 e demais disposições em contrário.



ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DAS PALMEIRAS

CNPJ: 77.819.605/0001-33

ANEXO 01 – CONCEITOS E DEFINIÇÕES

- I. Aprovação do parcelamento do solo: ato administrativo que legitima a divisão da terra em lotes;
- II. Áreas destinadas a uso público: aquelas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários e , a espaços livres de uso público;
- III. Condomínio edilício por unidades autônomas: denomina-se ao conjunto de edificações, de um ou mais pavimentos, construídas sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais, constituindo-se, cada unidade, uma propriedade autônoma;
- IV. Condomínio urbanístico: considera-se condomínio urbanístico ou loteamento fechado “a divisão do imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de ruas de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio”;
- V. Desmembramento: subdivisão de um terreno urbano em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, sem que haja necessidade de abertura de novas vias ou logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou alteração das vias existentes;
- VI. Empreendedor: o responsável pela implantação do parcelamento, o qual poderá ser, nos termos da legislação federal: o proprietário do imóvel a ser parcelado; o compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário; a pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel a ser parcelado; ou a cooperativa habitacional ou associação de moradores;
- VII. Equipamentos comunitários: os equipamentos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;
- VIII. Equipamentos urbanos: os equipamentos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar;
- IX. Fração ideal: índice de participação abstrata e não divisível de cada condômino nas coisas comuns do condomínio, expresso sob forma decimal, ordinária ou percentual;
- X. Infraestrutura básica: consideram-se os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não;
- XI. Lote: terreno servido de infraestrutura básica, com testada para via pública



ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DAS PALMEIRAS

CNPJ: 77.819.605/0001-33

oficial

- XII. Loteamento: subdivisão de um terreno urbano em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou alteração das vias existentes;
- XIII. Parcelamento do solo: subdivisão de áreas de terra em lotes através de loteamento ou desmembramento, observadas as disposições das legislações pertinentes;
- XIV. Registro: ato administrativo que legitima a propriedade do lote.
- XV. Regularização fundiária: o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam adequar assentamentos preexistentes irregulares, às conformações legais, de modo a garantir o direito a cidades sustentáveis e o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana
- XVI. Vias de circulação pública: são as vias que figuram em plantas de parcelamento do solo aprovadas, constituídas pelas testadas de lotes ou aquelas que já estão incorporadas ao conjunto de logradouros públicos municipais.
- XVII. Zona urbana: parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano.
- XVIII. Zona rural: parcela do território que se localiza fora do perímetro urbano.



ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DAS PALMEIRAS

CNPJ: 77.819.605/0001-33

ANEXO 02– PADROES DO LOTEAMENTO URBANO

ZONA	QUARTEIRÃO	LOTE		ÁREA MÍNIMA DE DESTINAÇÃO O PÚBLICA
	FACE MÁXIMA	ÁREA MÍNIMA	TESTADA MÍNIMA	
ZONA CENTRAL DE ADENSAMENTO E DIVERSIFICAÇÃO	210 metros	360 m²	12 metros	35% (traçado viário e equipamentos públicos)
ZONA DE CONSOLIDAÇÃO DA OCUPAÇÃO 1 e 2	120 metros	300 m²	12 metros	
CORREDOR DE DINAMIZAÇÃO URBANA	Correspondente e a Zona	360 m²	12 metros	
ZONA INDUSTRIAL	200 metros	800 m²	20 metros	
ZONA DE EXPANSÃO URBANA (1)	200 metros	300 m²	12 metros	
ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL	120 metros	250 m²	10 metros	35% (traçado viário e equipamentos públicos)
ZONA ESPECIAL DE VALORIZAÇÃO AMBIENTAL (2)	200 metros	500 m²	15 metros	
CORREDOR DESENVOLVIMENTO E CONEXÃO REGIONAL	Parâmetros do lote correspondente à Zona Industrial - mediante avaliação da CGTM e aprovação do Conselho Municipal			

(1) Somente permitido na continuidade do sistema viário existente ou com extensão de via e infraestrutura básica por conta do empreendedor

(2). Resguardadas as APPs que incidem na gleba



ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DAS PALMEIRAS

CNPJ: 77.819.605/0001-33

Rua Marechal Castelo Branco, 979 – Fones/Fax: 45-32591150 e 3259-1281 CEP 85898000

São José das Palmeiras-PR



ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DAS PALMEIRAS

CNPJ: 77.819.605/0001-33

ANEXO 03 – PADROES DO DESMEMBRAMENTO EM AREA URBANA

	ÁREA MÁXIMA A DESMEMBRA R	LOTE DESMEMBRADO		
		FACE MÁXIMA QUADRA	ÁREA MÍNIM A	TESTAD A MÍNIMA
ZONA CENTRAL DE ADENSAMENTO E DIVERSIFICAÇÃO	6.000 m ²	200 metros	360 m ²	12 metros
ZONA DE CONSOLIDAÇÃO DA OCUPAÇÃO 1 E 2	3.600 m ²	120 metros	300m ²	12 metros
CORREDOR DE DINAMIZAÇÃO	Correspondent e ao quarteirão da zona	Correspondent e a zona	360 m ²	12 metros
ZONA INDUSTRIAL		200 metros	800 m ²	20 metros
ZONA DE EXPANSÃO URBANA	10.000 m ²	200 metros	300 m ²	12 metros
ZONA ESPECIAL DE VALORIZAÇÃO AMBIENTAL	Mediante Análise SGTm	200 metros	500 m ²	20 metros
ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL	Mediante análise do sistema quando de interesse do executivo no atendimento de demanda emergencial			
CORREDOR DE DESENVOLVIMENT O E CONEXÃO REGIONAL	Mediante análise SGTm			



ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DAS PALMEIRAS

CNPJ: 77.819.605/0001-33

Rua Marechal Castelo Branco, 979 – Fones/Fax: 45-32591150 e 3259-1281 CEP 85898000

São José das Palmeiras-PR



ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DAS PALMEIRAS

CNPJ: 77.819.605/0001-33

ANEXO 04 – FLUXO SIMPLIFICADO PROCESSO DE IMPLANTAÇÃO DE LOTEAMENTOS

1º REQUERENTE: Consulta prévia e solicitação de diretrizes urbanísticas (Art. 23)

2º EXECUTIVO MUNICIPAL: emissão das diretrizes urbanísticas (art.24) ;

3º REQUERENTE: solicitação de análise do projeto (Art 25, 26 e 27);

4º EXECUTIVO MUNICIPAL: análise e aprovação do projeto (Art 28)

5º REQUERENTE: Registro do projeto Aprovado em 180 dias (Art. 11)

6º EXECUTIVO MUNICIPAL: Expedição de licença de Construção constando condições que o loteamento será realizado (Art 29)

7º REQUERENTE: apresentação de documentos complementares e assinatura do termo de compromisso e garantias, responsabilidades na execução das obras (Art. 30 e 31)

8º REQUERENTE: Execução das obras e solicitação da vistoria final do loteamento (Art.33 e 34);

9º EXECUTIVO MUNICIPAL: emissão de laudo de vistoria favorável e publicação de recebimento do loteamento



ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DAS PALMEIRAS

CNPJ: 77.819.605/0001-33

Rua Marechal Castelo Branco, 979 – Fones/Fax: 45-32591150 e 3259-1281 CEP 85898000

São José das Palmeiras-PR



ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DAS PALMEIRAS

CNPJ: 77.819.605/0001-33

CONSULTORIA CONTRATADA

COORDENAÇÃO GERAL

Cláudia Pilla Damásio

Arquiteta e Urbanista, CAU/BR N° A20391-2

EQUIPE TÉCNICA CONSULTORIA

Jacqueline Menegassi

Arquiteta e Urbanista, CAU/BR N° A5825-4

Manoela Cagliari Tosin

Arquiteta e Urbanista, CAU/BR N° A128717-6

Raquel Werner de Vargas

Arquiteta e Urbanista, CAU/BR N° A178647-4

Tiago Da Silva Silveira

Economista, CORECON/RS N° 8235

Camila Pohl Fröhlich

Engenheira Ambiental, CREA-RS N° 177964

Ingrid Pantoja Pereira Botelho

Advogada, OAB N° 90528

Isadora Mesquita Fagundes

Assistente Social, CRESS N° 8343

EQUIPE TÉCNICA MUNICIPAL

COORDENAÇÃO

Paulo Berticelli

Engenheiro civil, CREA/PR: 15.864-D

EQUIPE

Rua Marechal Castelo Branco, 979 – Fones/Fax: 45-32591150 e 3259-1281 CEP 85898000

São José das Palmeiras-PR



ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DAS PALMEIRAS

CNPJ: 77.819.605/0001-33

Sabrina Gabriela de Campos Nunes
Assessora de Planejamento

Aparecida Conceição Santana Ribeiro
Secretária de Finanças

Herbert Correa Barros
Procurador Municipal – Advogado, OAB-PR Nº 51.127

Leidislaine Stefani Hoffmann
Secretária de Desenvolvimento Econômico

Dgessica Caroline Niederle
Secretária de Administração

Eni Nery Pletsch
Servidora da Secretaria de Saúde

Quirino Kesler
Servidor da Secretaria de Desenvolvimento Econômico

Reginéia da Silva
Secretária de Educação, Cultura e Esportes

Alexandra Nunes Marafiga
Secretária de Assistência Social

Cleber de Carvalho Pierazo
Secretário de Obras, Urbanismo e Transporte

Gessica Natana Ferreira Cabral
Assessora Jurídica

Eliane dos Santos Moreira Lourenço
Servidora da Secretaria de Finanças



ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DAS PALMEIRAS

CNPJ: 77.819.605/0001-33

CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO URBANO MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DAS PALMEIRAS

Representantes do Executivo:

Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Secretaria de Administração

Titular: Leidislaine Stefani Hoffmann

Suplente Dgessica Caroline Niederle

Secretaria de Obras, Urbanismo e Transporte:

Titular: Cleber de carvalho Pierazo

Suplente: Douglas de Alencar Colombelli

Secretaria de Finanças:

Titular: Aparecida Conceição Sant'Ana Ribeiro

Suplente: Marlos Adriel dos Santos

Representantes do Poder Legislativo:

Titular: Jose Weiss

Suplente: Jose marcos dos Santos

Representante dos Idosos:

Titular: Zelmira Matter

Suplente: Rosa Maria Vieira

Representante de Comunidades Rurais:

Titular: Luciano Zimple

Suplente: Jose Roberto Rigo

Representantes da Associação Comercial:

Titular: Ilson Borba de Oliveira

Suplente: Diogo Barato

Representantes do Sindicato dos Trabalhadores Rurais:

Titular: Alceu Orlando Fleck

Suplente: Irineu Santos Prando

SUPERVISÃO SEDU/PARANACIDADE



ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DAS PALMEIRAS

CNPJ: 77.819.605/0001-33

Maristela de Paula Muller
Analista de Desenvolvimento Municipal