



Prefeitura do Município de Bocaiúva do Sul

Lei Complementar nº 532/2012

Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Bocaiúva do Sul e dá outras providências.

A Câmara Municipal, com base no Plano Diretor Municipal a ela encaminhada pelo Poder Executivo, aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I - Das Disposições Gerais

CAPÍTULO I - Dos Objetivos

Art. 1. Esta Lei estabelece normas, com fundamento nas Leis Federais nº 6.766/1979 e 9.785/1999, para todo e qualquer parcelamento de solo para fins urbanos no território municipal, bem como para os remembramentos de áreas.

Parágrafo único. São considerados para fins urbanos os parcelamentos para outros fins que não a exploração agropecuária ou extrativista, a serem realizados na macrozona urbana.

Art. 2. Esta Lei tem como objetivos:

- I) orientar o projeto e a execução de qualquer empreendimento que implique parcelamento do solo para fins urbanos;
- II) prevenir a instalação ou expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas;
- III) evitar a comercialização de lotes desprovidos de condições para o desempenho de atividades urbanas;
- IV) assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade, nos processos de parcelamento do solo para fins urbanos.



A CIDADE QUE O
POVO MERECE

Prefeitura do Município de Bocaiúva do Sul

CAPÍTULO II - Das Definições

Art. 3. Para os efeitos desta Lei, são adotadas as seguintes definições:

- I) alinhamento predial: linha divisória estabelecida entre lote e logradouro público;
- II) área de utilidade pública, área institucional ou destinada a equipamento comunitário: é aquela reservada em um loteamento para edificações e instalação de equipamentos para fins específicos de utilidade pública, tais como educação, cultura, saúde e segurança, voltados ao atendimento das necessidades básicas da população, e transferida ao município por ocasião do registro do projeto de loteamento e/ou por outra forma de aquisição legalmente instituída;
- III) área ou faixa não edificável: compreende os terrenos ou parte destes onde não é permitida qualquer edificação;
- IV) área total do empreendimento: aquela área abrangida pelo loteamento ou desmembramento, com limites definidos por documento público do registro de imóveis;
- V) área líquida ou comercializável: área obtida subtraindo-se da área total as áreas destinadas aos logradouros públicos, áreas de utilidade pública, áreas verdes, áreas de preservação permanente e outras áreas destinadas a integrar o patrimônio do município;
- VI) desmembramento: subdivisão de gleba em lotes edificáveis, com aproveitamento do sistema viário existente, não implicando na abertura de novas vias e logradouros públicos nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;
- VII) equipamentos institucionais e comunitários: são equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e administração pública;
- VIII) equipamentos urbanos: equipamentos públicos de infra-estrutura, tais como as redes de saneamento básico, galerias de águas pluviais, redes de distribuição de energia elétrica, iluminação pública e similares;
- IX) espaço livre de uso público: área de propriedade pública e de uso comum e/ou especial do povo, destinada à recreação, lazer ou outra atividade ao ar livre;

4/30





Prefeitura do Município de Bocaiúva do Sul

- X) fração ideal: parte indivisível e indeterminável das áreas comuns dentro de um lote, sem que haja desmembramento do lote;
- XI) infra-estrutura básica: 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;
- XII) lote: porção de terra, servida de infra-estrutura básica, com localização e configuração definidas, com pelo menos uma divisa lindeira à via de circulação, resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;
- XIII) loteamento: subdivisão de gleba em lotes edificáveis, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou alargamento das vias existentes;
- XIV) profundidade do lote: dimensão medida entre a testada e a divisa de fundos;
- XV) quadra: área circundada por vias públicas, resultante de parcelamento do solo para fins urbanos;
- XVI) remembramento ou unificação ou anexação: junção de dois ou mais lotes para formar uma única unidade fundiária;
- XVII) testada lote: dimensão tomada entre duas divisas laterais e, no caso de lote de esquina, entre a frente de maior comprimento e uma divisa lateral, ou entre duas frentes, quando houver somente uma divisa lateral.

TÍTULO II - Das Normas e Procedimento para Aprovação

CAPÍTULO I - Da Competência e das Condições de Habilitação

Art. 4. A execução de qualquer parcelamento do solo para fins urbanos no município depende de aprovação dos órgãos municipais e estaduais competentes.





Prefeitura do Município de Bocaiúva do Sul

Art. 5. O município somente procederá à aprovação de projetos de parcelamentos e constituição de condomínios horizontais depois de cumpridas pelos interessados as seguintes etapas:

- I) obtenção de Consulta de Viabilidade Técnica atestando parecer favorável do órgão municipal competente sobre a possibilidade de aprovação de parcelamento na gleba ou no lote, para a qual são necessários:
- II) a apresentação de planta do projeto seguindo parâmetros constantes na Guia de Parâmetros, elaborada nos termos desta Lei; e
- III) juntada de documentos, de conformidade com as instruções desta Lei;
- IV) obtenção, junto aos órgãos estaduais competentes, de Parecer Técnico favorável;
- V) obtenção, junto ao órgão municipal competente, de Diretrizes; e
- VI) obtenção, junto ao órgão estadual competente, de Anuência Prévia.

Art. 6. O município somente procederá à aprovação de projetos de remembramentos depois de cumpridas pelos interessados as seguintes etapas:

- I) obtenção de Consulta de Viabilidade Técnica atestando parecer favorável do órgão municipal competente sobre a possibilidade de aprovação de remembramento na gleba ou no lote, para a qual são necessários:
 - a) a apresentação de planta do projeto seguindo parâmetros constantes na Guia de Parâmetros, elaborada nos termos desta Lei; e
 - b) juntada de documentos, de conformidade com as instruções desta Lei;
- II) obtenção, junto ao órgão municipal competente, de Diretrizes; e
- III) obtenção, junto ao órgão municipal, do Alvará de Licença de Parcelamento.

CAPÍTULO II - Da Guia de Parâmetros

Art. 7. Compete ao Órgão de Planejamento Municipal expedir a Guia de Parâmetros, indicando:

- I) o zoneamento;

6/39



Prefeitura do Município de Bocaiúva do Sul

- II) o uso do solo;
- III) a taxa de ocupação;
- IV) o coeficiente de aproveitamento;
- V) os recuos;
- VI) o número máximo de pavimentos;
- VII) a largura das vias de circulação;
- VIII) as áreas de preservação ambiental permanente;
- IX) a infra-estrutura urbana exigida;
- X) a indicação aproximada do sistema viário previsto;
- XI) a relação de outros órgãos públicos que deverão ser ouvidos antes da expedição do Alvará de Licença.

Parágrafo único. A Guia de Parâmetros deverá ser expedida no prazo de 10 (dez) dias, descontados deste prazo os dias gastos com diligências externas, e terá validade de seis meses após a sua expedição.

CAPÍTULO III - Da Consulta de Viabilidade Técnica

Art. 8. Para obter a Consulta de Viabilidade Técnica municipal com a finalidade de parcelamento do solo, o interessado deverá protocolar requerimento contendo:

- I) título de propriedade do imóvel com certidão de inteiro teor do registro de imóveis atualizada até 90 (noventa) dias;
- II) Guia de Parâmetros atualizada até 90 (noventa) dias;
- III) planta de localização do imóvel na escala 1:10.000;
- IV) planta da proposta de parcelamento;
- V) nome, endereço e telefone do interessado.

Art. 9. O órgão municipal competente examinará o pedido de Consulta de Viabilidade Técnica para parcelamento do solo para fins urbanos, considerando obrigatoriamente os seguintes aspectos:



Prefeitura do Município de Bocaiúva do Sul

- I) adequação da legislação urbana vigente à implantação do tipo de empreendimento previsto;
- II) existência de elementos, no entorno ou na área objeto de pedido de aprovação de parcelamento, que representem riscos à segurança de pessoas e ao ambiente;
- III) se, decorrente da aprovação, surgir a necessidade de investimentos públicos diretos ou indiretos maiores do que 30% (trinta por cento) do total de investimentos a serem realizados pelo empreendimento privado ou público, serão avaliados os custos referentes aos seguintes itens:
 - IV) obras de galerias de águas pluviais em vias de acesso ao loteamento;
 - V) obras de terraplanagem nas vias de acesso ao loteamento;
 - VI) obras de pavimentação asfáltica nas vias de acesso ao loteamento;
 - VII) construção de escolas, creches, postos de saúde e outros equipamentos comunitários destinados ao atendimento das necessidades básicas da comunidade;
 - VIII) construção ou adequação de bueiros, pontes ou viadutos para transposição de córregos, estradas, vias férreas ou qualquer obstáculo físico que exigir tal providência nas vias de acesso ao loteamento;
 - IX) remanejamento ou extensão de linhas de energia elétrica;
 - X) instalação de iluminação pública em vias de acesso aos loteamentos;
 - XI) construção de sistemas individualizados de coleta e tratamento de esgotos sanitários ou extensão de emissários para interligação na rede existente;
 - XII) construção de guias e sarjetas em vias de acesso aos loteamentos.

Parágrafo 1º. O procedimento previsto neste artigo aplica-se também a loteamentos destinados à construção de casas populares vinculadas a cooperativas habitacionais públicas ou privadas.

Parágrafo 2º. Para efeito de orçamento das obras mencionadas no inciso IV deste artigo, deverá o órgão competente utilizar planilhas orçamentárias federais ou estaduais, de uso consagrado no meio técnico e preços de materiais, mão-de-obra, equipamentos e serviços veiculados em revistas ou periódicos especializados.



A CIDADE QUE O
POVO MERECE

Prefeitura do Município de Bocaiúva do Sul

Art. 10. Sempre que o empreendimento for enquadrado de forma desfavorável em relação aos aspectos apontados nos incisos do artigo anterior desta Lei, o órgão municipal competente negará o fornecimento da Consulta de Viabilidade Técnica até que, cumulativamente:

- I) o interessado apresente solução técnica comprovada aos problemas referidos no artigo anterior desta Lei;
- II) o interessado proponha a execução de obras com a finalidade de reduzir a menos de 30% (trinta por cento) os investimentos públicos a que se refere o inciso III do artigo anterior.

Parágrafo 1º. Ao executar obras com a finalidade de suprir as deficiências constatadas nos incisos do artigo anterior desta Lei, é facultado ao interessado suprir as deficiências de acesso ao loteamento.

Parágrafo 2º. A demonstração das obras propostas no parágrafo anterior será objeto de processo fundamentado e oficializado que condicione a implantação do loteamento à execução das mesmas.

Art. 11. Após o recebimento do Parecer Técnico expedido pela Coordenação da Região Metropolitana de Curitiba, o interessado estará habilitado a requerer a expedição das Diretrizes, apresentando, para este fim, requerimento acompanhado de 03 (três) vias da planta do imóvel e os documentos necessários expedidos pelos órgãos nomeados na Guia de Parâmetros.

Art. 12. As vias da planta do imóvel acima mencionadas deverão ser elaboradas na escala 1:1000, contando com a indicação de:

- I) divisas do imóvel;
- II) benfeitorias existentes;
- III) árvores significativas, bosques e florestas e áreas de preservação;
- IV) nascentes e corpos de água;
- V) equipamentos comunitários e equipamentos urbanos no lote;
- VI) servidões e/ou faixas diversas de domínio, existentes no local, em escala;

9/39



Prefeitura do Município de Bocaiúva do Sul

- VII) locais alagadiços ou sujeitos à inundação;
- VIII) curvas de nível de metro em metro e indicação dos talwegues;
- IX) planilha de cálculo da área do imóvel;
- X) arruamentos vizinhos em todo o perímetro, com a locação exata das vias e a distância para com os loteamentos próximos, mesmo não adjacentes à área;
- XI) apresentação do levantamento das edificações existentes, mesmo rurais, para resgate histórico da memória da ocupação do município;
- XII) teste de sondagem e percolação onde estejam expressos os vários tipos de solos, com as respectivas profundidades e detecção de resíduos sólidos ou em decomposição, orgânicos ou não;
- XIII) locação de eventuais formações rochosas;
- XIV) planilha de caminhamento localizando os talwegues na gleba.

Parágrafo 1º. Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto, com as respectivas Responsabilidades Técnicas (ARTs ou RRT) para cada etapa do projeto.

Parágrafo 2º. O órgão municipal competente indicará na planta, com base nos documentos fornecidos pelo requerente:

- I) as faixas do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais, faixas não edificáveis e faixas de domínio de rodovias e ferrovias; e
- II) as áreas a serem transferidas ao município.

Parágrafo 3º. As Diretrizes deverão ser apresentadas pelo município após o recolhimento das taxas devidas, em prazo não superior a 20 (vinte) dias corridos, contados da data do protocolo, descontados os dias gastos para complemento de informação externa ou correção dos dados.

Parágrafo 4º. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 06 (seis) meses, a partir de sua expedição, podendo ser revalidadas, sem ônus para o solicitante, até o prazo de um ano.



A CIDADE QUE O
POVO MERECE

Prefeitura do Município de Bocaiúva do Sul

Parágrafo 5º. O município poderá pedir dilatação de prazo para expedição de diretrizes nos casos em que se apresentem problemas urbanísticos que necessitem de maior detalhamento.

Parágrafo 6º. As diretrizes básicas expedidas não implicam aprovação do projeto de loteamento pelo órgão municipal competente.

Art. 13. O Alvará de Licença de Parcelamento ou Desmembramento deverá ser requisitado, então, pelo interessado, ao órgão municipal competente.

Parágrafo 1º. De posse da documentação exigida, o órgão municipal competente terá o prazo de vinte dias úteis para se pronunciar sobre a aprovação ou sobre possíveis insuficiências do projeto a serem supridas pelo interessado, descontados os dias gastos para complemento de informação externa ou correção de dados.

Parágrafo 2º. Feita a análise do órgão municipal competente, o processo será encaminhado pelo interessado para a Coordenação da Região Metropolitana, para a obtenção da Anuência Prévia, sendo posteriormente encaminhando para os demais órgãos necessários para a total aprovação do projeto.

Parágrafo 3º. O município, após análise pelos órgãos competentes, baixará decreto de aprovação do loteamento e expedirá Alvará de Licença de Parcelamento ou Desmembramento para execução de serviços e obras de infra-estrutura urbana exigidos, devendo o loteador fazer a entrega dos originais dos projetos das obras a serem executadas no momento da retirada do alvará.

CAPÍTULO IV - Da Aprovação de Loteamentos

Art. 14. A juntada de documentos a ser entregue à Prefeitura Municipal é composta de:

- I) prova de domínio dos lotes;
- II) Certidão Negativa de débitos municipais e estaduais;
- III) Consulta de Viabilidade Técnica expedida pelo Município;

11 / 30



Prefeitura do Município de Bocaiúva do Sul

- IV) Parecer Técnico expedido pela Coordenação da Região Metropolitana de Curitiba (no caso de Desmembramento);
- V) Responsabilidade Técnica firmada por profissional competente.

Art. 15. O projeto do loteamento, obedecendo às diretrizes e atendendo à regulamentação definidas nesta Lei, deverá vir instruído com os seguintes elementos:

- I) Parecer Técnico municipal e estadual;
- II) planta geral do loteamento, na escala 1:1000, em 03 (três) vias de cópias assinadas pelo proprietário e profissional habilitado devidamente cadastrado no município, contendo:
- III) croqui de localização do empreendimento, com as vias arteriais, coletoras e locais existentes e a sua continuidade proposta no loteamento;
- IV) curvas de nível de metro em metro e indicação dos talwegues;
- V) curvas de nível resultantes, após as movimentações de terra previstas para o empreendimento;
- VI) orientação magnética e verdadeira, com as coordenadas geográficas oficiais;
- VII) subdivisão das quadras em lotes ou datas, com as respectivas dimensões, áreas e numerações;
- VIII) dimensões lineares e angulares do projeto, raios tangentes e ângulos centrais de curvas, pontos de tangência, eixos de vias e cotas de nível;
- IX) perfis longitudinais na escala 1:1000 e transversais na escala 1:100 de todas as vias de circulação, em três vias de cópias;
- X) sistema de vias com a respectiva hierarquia, obedecendo ao disposto na Lei do Sistema Viário;
- XI) indicação do ponto de interseção de tangentes localizadas nos ângulos de curva e vias projetadas;
- XII) faixas de domínio, servidões e outras restrições impostas pelas legislações municipal, estadual ou federal;
- XIII) indicação em planta, com definição de limites e dimensões, das áreas que passarão ao domínio do Município;





A CIDADE QUE O
POVO MERECE

Prefeitura do Município de Bocaiúva do Sul

- XIV) indicação, no quadro de áreas, da área total da gleba, dos lotes e do sistema viário, bem como da área de praças, das áreas institucionais e do número total dos lotes;
- XV) os perfis longitudinais das quadras no local de maior declive, horizontal em escala 1:1000 e vertical em escala 1:100;
- XVI) demais elementos necessários à perfeita e completa elucidação do projeto, conforme solicitação do órgão municipal competente;
- XVII) projeto completo do sistema de tratamento de esgotos, obedecidas as normas e os padrões fixados pelo órgão municipal competente, que o aprovará;
- XVIII) projeto completo do sistema de alimentação e distribuição de água potável e respectiva rede e, quando necessário, projeto de captação e tratamento, aprovado pela concessionária municipal e órgão ambiental municipal competente;
- XIX) projeto completo do sistema de distribuição compacta de eletricidade e sistema de iluminação pública, obedecidas as normas e os padrões da concessionária, que deverá aprovar o projeto;
- XX) projetos de guias e sarjetas e pavimentação das vias, obedecidas as normas e os padrões estabelecidos pelo município;
- XXI) projetos de arborização das áreas verdes e das vias públicas, de proteção das áreas sujeitas à erosão, bem como de manejo da cobertura vegetal para execução das obras e serviços, procurando preservar o maior número de espécies, obedecidas as normas municipais.

Parágrafo 1º. A documentação do projeto enviado para aprovação constará ainda de:

- XXII) título de propriedade, certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais, todos relativos ao imóvel a ser loteado;
- XXIII) autorização, conforme o caso, do Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e Recursos Renováveis Naturais (IBAMA) e Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA);

Prefeitura do Município de Bocaiúva do Sul

- XXIV) modelo de contrato de compromisso de compra e venda dos lotes, a ser depositado no Registro de Imóveis, contendo a infra-estrutura exigida, prazo de conclusão de serviços, bem como a denominação do empreendimento;
- XXV) memorial descritivo do lote original e do loteamento, mencionando a sua denominação, a área total do terreno, as áreas das vias públicas, dos espaços livres e as destinadas a edifícios públicos e remanescentes, os limites, situações e confrontantes, além das demais características que forem necessárias para esclarecimento;
- XXVI) quadro estatístico discriminando as áreas de acordo com seu uso;
- XXVII) discriminação dos bens oferecidos em garantia da execução da infra-estrutura urbana;
- XXVIII) cronograma físico de execução do serviço de obras de infra-estrutura urbana exigida;
- XXIX) comprovante de pagamento de emolumentos e taxas;
- XXX) Consulta de Viabilidade Técnica;
- XXXI) uma via da planta contendo as diretrizes urbanísticas aprovadas pelo município.

Parágrafo 2º. Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto, com as respectivas ARTs ou RRT para cada etapa do projeto.

Art. 16. Os dados fornecidos em plantas, memoriais, certidões, escrituras e demais documentos apresentados pelo loteador são aceitos como verdadeiros, não recaindo sobre o Município qualquer ônus sobre atos firmados com base nesses documentos apresentados.

Art. 17. Deverão constar do contrato padrão, aprovado pelo município e arquivado no Cartório de Registro de Imóveis, além das indicações exigidas pelo artigo 26 da Lei Federal nº 6.766/1979, a definição do tipo de loteamento, o zoneamento de uso e ocupação do solo, os coeficientes construtivos, a taxa de ocupação, os recuos, as servidões, as áreas não edificáveis, as restrições de remembramento ou desmembramento,



A CIDADE QUE O
POVO MERECE

Prefeitura do Município de Bocaiúva do Sul

a existência de garantias reais, o cronograma físico das obras e serviços a executar e a denominação do empreendimento.

Parágrafo único. No prazo de 90 (noventa) dias, contados da publicação desta Lei, o município empenhar-se-á em firmar convênio com o Cartório de Registro de Imóveis visando à padronização nos procedimentos e na documentação relativos à aprovação e ao registro do loteamento.

Art. 18. É proibido divulgar, vender, prometer ou reservar lotes para fins urbanos antes da aprovação e registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis.

CAPÍTULO V - Do Projeto de Desmembramento e Remembramento

Art. 19. Para obter a aprovação de projetos de parcelamento do solo urbano nas formas de desmembramento e remembramento, o interessado apresentará, mediante requerimento ao órgão municipal competente, pedido acompanhado dos seguintes documentos:

- I) projetos geométricos de desmembramento ou remembramento, em 03 (três) vias de cópias devidamente assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico;
- II) prova de domínio dos lotes;
- III) Certidão Negativa de débitos municipais;
- IV) Parecer Técnico expedido pelo Município;
- V) Parecer Técnico expedido pela Coordenação da Região Metropolitana de Curitiba (no caso de Desmembramento);
- VI) ART ou RRT firmada por profissional competente.

Parágrafo único. Deverão constar obrigatoriamente dos projetos geométricos aludidos neste artigo os seguintes elementos:

- I) rumos e distâncias das divisas;
- VII) área resultante;
- VIII) área anterior;



Prefeitura do Município de Bocaiúva do Sul

- IX) denominação anterior;
- X) denominação atual;
- XI) indicação precisa dos lotes e vias confrontantes;
- XII) indicação precisa das edificações existentes;
- XIII) indicação precisa da localização em relação ao sítio urbano mais próximo, quando tratar-se de desmembramento.

Art. 20. Os projetos de desmembramento e remembramento serão apresentados para aprovação no formato A4, da Associação Brasileira de Normas Técnicas, e preferencialmente nas escalas 1:200 e 1:500.

Parágrafo único. Excepcionalmente, serão admitidos formatos e escalas diferentes dos previstos no caput deste artigo.

Art. 21. De posse de toda a documentação, o município expedirá o ato de aprovação no verso das plantas, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, desde que comprovada a exatidão do projeto apresentado e da documentação, descontados os dias gastos para complemento de informação externas ou correção de dados.

CAPÍTULO VI - Do projeto de Drenagem

Art. 22. Na aprovação do projeto arquitetônico de condomínios em que haja pelo menos uma rua interna ou nos conjuntos habitacionais, será solicitada a apresentação do respectivo projeto de drenagem, contendo no mínimo:

- I) Implantação da drenagem (escala 1:100);
- II) Seção transversal da(s) rua(s) internas, em escala compatível;
- III) Detalhe genérico das caixas coletoras, em escala compatível.

Parágrafo 1º. O detalhamento do projeto de drenagem poderá estar incorporado ao projeto arquitetônico, adotando-se a mesma seqüência de pranchas.

Parágrafo 2º. Quando o responsável técnico pelo projeto de drenagem não for o autor do projeto arquitetônico e nem o responsável técnico pela execução, deve-se

11/39



Prefeitura do Município de Bocaiuva do Sul

considerar projetos distintos, com seqüência de numeração das pranchas diferenciada, sendo necessária ainda a apresentação da ART ou RRT de projeto de drenagem para aprovação.

Art. 23. São itens mínimos a serem apresentados na implantação da drenagem:

- I) Desenho em planta da área correspondente à rua interna, que consiste na pista de rolamento e calçadas;
- II) Representação dos elementos complementares, como jardins, gramados, áreas de deposição de lixo, acessos, guias rebaixadas, meio-fios, dentre outros;
- III) Larguras da pista de rolamento e das calçadas;
- IV) Indicação do tipo de pavimentação da pista de rolamento e das calçadas, com o respectivo valor das áreas em metro quadrado;
- V) Posição das tubulações de coleta de águas pluviais, citando as inclinações e especificando o diâmetro e material dos tubos;
- VI) Posição das caixas coletoras, indicando as dimensões e o material;
- VII) Níveis do lote em relação ao(s) logradouro(s) de acesso.
- VIII) no mínimo uma seção transversal da rua interna, contendo:
 - a) Especificação da espessura das camadas (sub-base, base e pavimento, conforme o caso);
 - b) Indicação dos materiais de cada camada;
 - c) Inclinações do pavimento;
 - d) Especificação do diâmetro, profundidade e material das tubulações;
 - e) Especificação das profundidades, dimensões e material das caixas coletoras.

Art. 24. No detalhe genérico das caixas coletoras, deverão ser apresentados:

- I) Planta, com respectivas dimensões;
- II) Corte, com alturas correspondentes;
- III) Vista superior da tampa, com dimensões;
- IV) Pontos de ligação com as tubulações (chegada e saída dos tubos), tanto em planta como em corte;



Prefeitura do Município de Bocaiúva do Sul

V) Especificação do material da caixa coletora.

Art. 25. Os materiais a serem empregados para execução das tubulações são os tubos de concreto ou de PVC e as caixas coletoras devem ser executadas em concreto armado ou alvenaria de blocos cerâmicos revestida em argamassa.

Art. 26. Nos casos em que o lote é atingido por tubulação que coleta águas pluviais não somente do próprio imóvel, mas de outros lotes vizinhos, de toda a quadra ou de várias quadras, será exigida a manutenção de uma faixa não-edificável de serviço a ser demarcada no projeto arquitetônico e no projeto de drenagem, a ser definida conforme as características do local.

Art. 27. Cabe ressaltar que, de acordo com o Art. 86 da Lei nº 879/04, os terrenos em declive somente poderão esgotar as águas pluviais para os terrenos a jusante, quando não for possível seu encaminhamento para as ruas em que estão situados.

Parágrafo único. Para o caso apresentado no *caput* deste artigo, as obras de canalização das águas pluviais ficarão a cargo do interessado, devendo o proprietário do terreno a jusante permitir a sua execução.

CAPÍTULO VII - Das Garantias

Art. 28. Para fins de garantia da execução das obras e dos serviços de infraestrutura urbana exigidos para parcelamento do solo, será constituída, antes de sua aprovação, caução real mediante hipoteca de imóveis situados na respectiva Comarca, carta de fiança bancária ou depósito pecuniário em consignação em conta vinculada ao Município de Bocaiúva do Sul, no valor correspondente a 1,2 vez o valor determinado para a execução das obras e dos serviços de infra-estrutura urbana exigidos conforme a presente Lei.

Parágrafo 1º. A caução será instrumentalizada por escritura pública e registrada no Registro Imobiliário competente, no ato do registro do loteamento, cujos emolumentos





A CIDADE QUE O
POVO MERECE

Prefeitura do Município de Bocaiúva do Sul

ficarão às expensas do loteador, ou será previamente registrada antes da referida aprovação, quando os imóveis caucionados forem localizados em área fora do loteamento.

Parágrafo 2º. Não serão aceitas como caução pelo Município as áreas de preservação permanente, assim definidas no Código Florestal.

Art. 29. Juntamente com o instrumento de garantia, deverá ser registrado junto com o loteamento o cronograma físico, cujas etapas e prazos, a partir da data de aprovação do loteamento, deverão obedecer à seguinte ordem mínima, no prazo máximo de dois anos:

- I) no primeiro ano, deverão ser executados os serviços de limpeza, terraplanagem, demarcação de quadras e áreas públicas, abertura de vias, drenagem de águas pluviais, de acordo com o projeto aprovado, execução das guias e sarjetas;
- II) no segundo ano, deverão ser executados todos os serviços correspondentes à pavimentação asfáltica ou em blocos de concreto, muretas e passeios, arborização das vias, urbanização das praças, execução da rede de abastecimento de água potável e da rede compacta de energia elétrica, recolhimento aos órgãos competentes do valor dos serviços referentes à iluminação pública, à rede coletora de esgoto sanitário, e aos demais serviços exigidos no ato de aprovação.

Art. 30. Somente após a conclusão da totalidade dos serviços o município poderá liberar as garantias estabelecidas.

Parágrafo único. Admite-se a liberação parcial, no caso de loteamento a ser executado por setores, somente quando o setor tiver a totalidade dos serviços executados e após a sua aceitação pelo município.

Art. 31. O município fará intervenção no loteamento, nos termos da legislação federal, sempre que constatar paralisação das obras pelo prazo de 120 (cento e vinte) dias corridos.

Parágrafo 1º. A título de aplicação do disposto no caput deste artigo, o município notificará o loteador, dando-lhe o prazo máximo de trinta dias para retomar as obras.

11/139

Prefeitura do Município de Bocaiúva do Sul

Parágrafo 2º. Verificada a paralisação, conforme os termos do caput deste artigo, cumpre ao setor competente atestar, por laudo técnico, o mau desempenho do loteador, solicitando ao superior imediato que sejam dados os encaminhamentos legais visando à intervenção.

Art. 32. Decorridos 180 (cento e oitenta) dias sob intervenção sem que tenha sido constatada a possibilidade de o loteador retomar a plena execução do loteamento, o município, mediante licitação, concluirá as obras faltantes e executará, na forma da Lei, as garantias obtidas na constituição da caução, não isentando o loteador de responder por gastos a maior realizados.

CAPÍTULO VIII - Da Fiscalização

Art. 33. O loteamento será submetido à fiscalização do município e dos órgãos competentes quando da execução das obras e serviços de infra-estrutura urbana.

Parágrafo 1º. Deverá ser comunicada, por escrito, ao município e órgãos competentes a data de início de qualquer serviço ou obra de infra-estrutura.

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

Parágrafo 3º. A construção e/ou assentamento de equipamentos que não estiverem em conformidade com o projeto aprovado acarretarão o embargo do loteamento, que poderá ser levantado após a demolição e remoção de tudo que tiver sido executado irregularmente.

Parágrafo 4º. O descumprimento das exigências contidas no termo de embargo no prazo prescrito implicará a aplicação de multa e interrupção da obra ou serviço.

Parágrafo 5º. Os funcionários investidos na função fiscalizadora ou de aprovação poderão, observadas as formalidades legais, inspecionar bens ou documentos, desde que se relacionem ao projeto e/ou obra fiscalizada.

Prefeitura do Município de Bocaiuva do Sul

Art. 34. Qualquer modificação no projeto ou na execução deverá ser submetida à aprovação do Município, a pedido do interessado e acompanhada dos seguintes documentos:

- I) requerimento solicitando a modificação;
- II) memorial descritivo da modificação;
- III) três vias de cópias do projeto de modificação.

TÍTULO III - Dos Requisitos Técnicos, Urbanísticos, Sanitários e Ambientais

CAPÍTULO I - Dos Conceitos Gerais

Art. 35. Os projetos de loteamento deverão obedecer às seguintes recomendações urbanísticas:

- I) respeito ao sítio natural e à hidrografia;
- II) articulação com o sistema viário principal e definição de hierarquia viária interna;
- III) distribuição equilibrada de áreas livres, favorecendo as conexões e otimizando sua utilização;
- IV) criação de sistema de quadras e lotes, favorecendo a centralidade e a criação de vias e locais comunitários;
- V) distribuição de equipamentos fundamentada na demanda e favorecendo a acessibilidade;
- VI) qualificação da paisagem, atendendo aos aspectos econômicos e funcionais, sem ignorar os aspectos estéticos, formais e simbólicos;
- VII) fortalecimento da identidade, mediante a valorização da memória e da criação de lugares e espaços de fácil reconhecimento.

Art. 36. As áreas de preservação permanente, definidas de acordo com a legislação ambiental federal e estadual em vigor, os grotões e terrenos onde houve



Prefeitura do Município de Bocaiuva do Sul

exploração mineral e as áreas de deposição de substâncias tóxicas ou nocivas à vida animal e vegetal não serão admitidas para loteamento.

Parágrafo único. Nas áreas citadas neste artigo, não poderão ser construídas edificações públicas ou privadas.

Art. 37. Nas áreas com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), o parcelamento somente será aprovado mediante cumprimento de exigências específicas dos órgãos municipais competentes, acrescido das demais exigências pertinentes aos loteamentos já mencionadas nesta Lei.

Art. 38. Fica o interessado obrigado a ceder ao Município, por escritura pública, as seguintes áreas:

- I) a área utilizada pelas vias públicas;
- II) a área necessária às obras de saneamento;
- III) a área destinada a áreas de lazer e equipamentos comunitários ou de uso institucional determinados pela Prefeitura Municipal por ocasião do pedido de Diretrizes, e que corresponderá a 10% (dez por cento) da área líquida do terreno, deduzidas as áreas de preservação permanente, sendo:
- IV) 7% (sete por cento) da gleba a ser parcelada para espaços livres de uso público;
- V) 3% (três por cento) da gleba a ser parcelada para implantação de equipamentos comunitários ou de uso institucional.

Parágrafo 1º. Nos loteamentos destinados a uso industrial, a área a ser transferida ao domínio do Município, além da destinada a vias de circulação, será de pelo menos 3% (três por cento) da área da gleba, destinada a uso institucional.

Parágrafo 2º. Os espaços livres de uso público e as áreas de uso institucional deverão ter acesso por via oficial de circulação com padrão mínimo de via local, de acordo com a Lei do Sistema Viário.

Parágrafo 3º. As áreas para equipamentos comunitários ou de uso institucional deverão respeitar as seguintes condições:



A CIDADE QUE O
POVO MERECE

Prefeitura do Município de Bocaiúva do Sul

- I) 50% (cinquenta por cento) da área deverão ser em terreno único, com declividade inferior a 15% (quinze por cento);
- II) não serão computadas as esquinas de terrenos em que não possa ser inscrito um círculo de 20m (vinte metros) de diâmetro e as áreas classificadas como de proteção ambiental.

Parágrafo 4º. Os canteiros associados a vias de circulação com largura inferior a 2,00m (dois metros e cinquenta centímetros) e os dispositivos de conexão viária com área inferior a 30,00m² (trinta metros quadrados) serão computados como parte da rede viária e não como áreas livres.

Parágrafo 5º. As exigências referentes a áreas livres de uso público e a áreas de uso institucional aplicam-se aos desmembramentos, quando estes tiverem por finalidade abrigar empreendimentos imobiliários, para fins residenciais ou mistos, gerando aumento de densidade populacional não previsto nos parâmetros iniciais do loteamento.

CAPÍTULO II - Das Quadras e dos Lotes

Art. 39. As dimensões mínimas dos lotes permitidas nos loteamentos, desmembramentos e fracionamentos são aquelas fixadas na Lei do Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Municipal.

Parágrafo único. Apenas no caso dos lotes já constituídos no momento de aprovação da presente lei, aqueles caracterizados como de esquina podem seguir os parâmetros de ocupação dos lotes de meio de quadra, dispensando o recuo na frente mais longa do lote.

Art. 40. A maior dimensão das quadras não poderá ser superior a 106m (cento e seis metros), exceto nas quadras com lotes maiores de 15.000m² (quinze mil metros quadrados), lindeiras a rios, nas rodovias, vias expressas e outras barreiras, onde o limite máximo será de 500m (quinhentos metros).



A CIDADE QUE O
POVO MERECE

Prefeitura do Município de Bocaiúva do Sul

Parágrafo único. Para atender ao disposto neste artigo, poderão ser abertas vias especiais, desde que atendidas as necessidades do sistema viário.

Art. 41. Quando não for possível dar escoamento por gravidade, através de passagem em vias públicas, às águas pluviais ou àquelas das redes de coleta de esgoto sanitário, os lotes situados à jusante deverão ser gravados de servidão pública de passagem para equipamentos urbanos que sirvam aos lotes situados a montante.

Parágrafo único. É proibida a passagem de tubulação de canalização de córregos no interior dos lotes.

Art. 42. Os talvegues deverão ser percorridos por via de circulação para passagem de coletores, exceto quando houver uma solução técnica viável apresentada pelo empreendedor e aceita pelo órgão municipal competente.

CAPÍTULO III - Da Rede Viária

Art. 43. As vias dos loteamentos obedecerão à hierarquia definida em Lei específica e às diretrizes expedidas pelo município.

Art. 44. Qualquer gleba objeto de parcelamento para fins urbanos deverá ter acesso por vias públicas, conectando-a a rede viária urbana, conforme a Lei do Sistema Viário.

Parágrafo único. Os ônus das obras necessárias para construção ou alargamento da via de acesso referidas no caput deste artigo recairão sobre o parcelador interessado ou sobre o município, caso haja possibilidade de uso do critério de compensação.

Art. 45. As vias de circulação de qualquer loteamento deverão:

- I) garantir a continuidade do traçado das vias arteriais e coletoras existentes nas adjacências da gleba, inclusive com as ciclovias ou ciclofaixas, conforme diretrizes da Lei do Sistema Viário e outras expedidas pelo município;



A CIDADE QUE O
POVO MERECE

Prefeitura do Município de Bocaiúva do Sul

II) garantir que o percurso entre a testada de qualquer lote e uma via coletora ou arterial, medido pelo eixo das vias de acesso ao lote, não seja superior a 1.000m (mil metros).

Art. 46. Nas interseções múltiplas ou complexas, assim definidas na Lei do Sistema Viário, deverão ser previstas soluções urbanísticas, com acesso alternativo para os lotes voltados a elas, e o estacionamento e o acesso serão restringidos nestes casos.

Art. 47. As servidões de passagem que porventura gravem terrenos a parcelar deverão ser consolidadas pelas novas vias públicas.

CAPÍTULO IV - Da Infra-Estrutura

Art. 48. São de responsabilidade do loteador a execução e o custeio das obras e as instalações de:

- I) demarcação dos lotes, das vias, dos terrenos a serem transferidos ao domínio do Município e das áreas não edificáveis;
- II) abertura das vias de circulação, de acordo com as diretrizes da Lei e respectiva terraplanagem;
- III) rede de drenagem superficial e profunda de água pluvial e suas conexões com o sistema existente, inclusive do terreno a parcelar;
- IV) rede de distribuição de água potável e de saneamento básico, de acordo com a Lei de Saneamento Ambiental;
- V) rede de distribuição compacta de energia elétrica com iluminação pública;
- VI) pavimentação asfáltica e meio-fio com sarjeta das vias que fazem continuidade com aquelas classificadas como arteriais e coletoras pela Lei do Sistema Viário ou que são transversais a vias que já possuem pavimentação asfáltica;
- VII) pavimentação em blocos de concreto das vias consideradas como locais de acordo com a Lei do Sistema Viário;
- VIII) passeios padronizados conforme definição do órgão municipal competente;

25/39

Prefeitura do Município de Bocaiúva do Sul

IX) arborização das vias de circulação e ajardinamento dos espaços livres de uso público e replantio nos fundos de vale.

Art. 49. Nos loteamentos destinados a programas habitação de interesse social, por iniciativa do poder público municipal, estadual ou federal e com anuência do Conselho de Desenvolvimento Municipal, admitem-se, concomitantemente, a ocupação e a construção das seguintes obras de infra-estrutura:

- I) rede de água potável;
- II) rede compacta de energia elétrica e iluminação pública;
- III) saneamento básico;
- IV) cascalho compacto com espessura mínima de 0,10m (dez centímetros).

Parágrafo 1º. Os lotes resultantes do parcelamento deverão ter frente mínima de 5,00m (cinco metros) e área mínima de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) em terrenos com declividade máxima de 30% (trinta por cento), respeitando a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Municipal.

Parágrafo 2º. As obras complementares exigidas no artigo anterior serão executadas pelo poder público municipal, estadual ou federal no prazo máximo de cinco anos, a contar do início da ocupação.

Art. 50. Os taludes resultantes de movimentos de terra deverão obedecer aos seguintes requisitos mínimos:

- I) altura máxima de 3,00m (três metros);
- II) declividade máxima de 45º (quarenta e cinco graus);
- III) revestimento apropriado para retenção do solo, preferivelmente formado por vegetação, podendo este ser dispensado, a critério do município.

Parágrafo 1º. Os taludes poderão ser substituídos por muros de arrimo ou proteção, mantida a altura máxima, às expensas do loteador e mediante autorização do município.

Parágrafo 2º. O proprietário do terreno onde é realizada a movimentação de terra é responsável por qualquer prejuízo que eventualmente ocasione aos terrenos vizinhos,

Prefeitura do Município de Bocaiúva do Sul

sendo responsável pela adoção, às suas expensas, de medidas de mitigação dos impactos causados, inclusive a construção de obras de contenção, se necessárias.

Parágrafo 3º. Deverão ser precedidos de licenciamento ambiental as movimentações de terra maiores de 1.000,00m³ (mil metros cúbicos).

Art. 51. Em nenhum caso, os movimentos de terra e as obras de arruamento ou instalação de infra-estrutura poderão prejudicar o escoamento das águas nas respectivas bacias hidrográficas.

TÍTULO IV - Dos Condomínios Urbanísticos

CAPÍTULO I - Dos Parâmetros

Art. 52. Será admitido o parcelamento de glebas ou partes destas, em unidades isoladas entre si, sob forma de Condomínio Urbanístico, podendo ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma, sujeita às limitações desta Lei e demais Leis Municipais pertinentes.

Art. 53. Considera-se como Condomínio Urbanístico o conjunto de duas ou mais unidades autônomas residenciais ou comerciais, sejam elas isoladas, geminadas ou sobrepostas.

Parágrafo 1º. Consideram-se isoladas as edificações térreas ou assobradas formadas por uma unidade autônoma cada uma, e que não possuam vinculação construtiva com outra edificação.

Parágrafo 2º. Consideram-se edificações geminadas as edificações térreas ou assobradas formadas por duas ou mais unidades autônomas contíguas, que possuam uma parede em comum.

Parágrafo 3º. Consideram-se edificações sobrepostas aquelas agrupadas verticalmente, constituídas por duas ou mais unidades autônomas.



Prefeitura do Município de Bocaiúva do Sul

Art. 54. Os condomínios por unidade autônomas, de acordo com a disposição e o número de edificações, serão classificados em:

- I) Tipo 01: edificações em série, paralelas ao alinhamento predial, aquelas que, situando-se ao longo de logradouro público oficial, dispensam a abertura de corredor de acesso às moradias, as quais contíguas (com parede comum) ou isoladas, não poderão ser em número superior a 20 (vinte) unidades;
- II) Tipo 02: unidades habitacionais em série transversais ao alinhamento predial, aquelas cuja disposição exija a abertura de uma via de acesso, podendo somar um conjunto de, no máximo, 10 (dez) unidades de cada lado da faixa de acesso;
- III) Tipo 03: unidades habitacionais autônomas cuja disposição exija abertura de via de acesso, através de áreas fracionadas e não desmembradas;
- IV) Tipo 04: unidades habitacionais autônomas sobrepostas.

Art. 55. Os projetos destinados a edificações em Condomínio Urbanísticos, através de áreas fracionadas em partes ideais de uso e não desmembradas, basear-se-ão, no que couber, ao disposto nesta Lei e nas legislações estadual e federal pertinentes.

Parágrafo 1º. Será exigida apresentação da minuta da instituição do condomínio.

Parágrafo 2º. Só serão aprovados projetos destinados à implantação de Condomínios, desde que concomitantemente a ele aprove-se as respectivas construções a que ele se destinar e regulamento interno próprio, vinculado por escritura pública aos fracionamentos propostos, sendo que a ocupação total deverá atender os parâmetros estabelecidos para a zona em que se encontra, quais sejam: taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, recuos mínimos, número máximo de pavimentos e taxa mínima de permeabilidade.

Parágrafo 3º. As construções a serem executadas no condomínio estarão sujeitas a todos os procedimentos legais de aprovação definidos na legislação municipal em vigor.

Parágrafo 4º. Os parâmetros construtivos incidirão de igual maneira para cada sub-lote, bem como para a totalidade do lote.

Prefeitura do Município de Bocaiúva do Sul

Parágrafo 5º. O conjunto constituído de residências isoladas com mais de 10 (dez) unidades deverá ter no mínimo dois padrões arquitetônicos distintos, diferenciados em volume e forma.

Art. 56. O Condomínio adequar-se-á ao traçado do sistema viário básico, às diretrizes urbanísticas e de preservação ambiental determinadas pelo município, à Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano, de modo a assegurar a integração do empreendimento com a estrutura urbana existente.

Parágrafo 1º. A implantação de Condomínio está sujeita às disposições urbanísticas referentes ao sistema viário, definidas na Lei do Sistema Viário

Parágrafo 2º. Os Condomínios não poderão prejudicar o acesso público até margens de rios e canais, não podendo cercá-las para uso privativo, na conformidade do Artigo 66 do Código Civil Brasileiro, devendo ser reservadas nessas confrontações, faixas de 30,00 (trinta) metros de largura, no mínimo, para preservação ambiental nos casos em que o rio apresentar até 10,00 (dez) metros de largura.

Parágrafo 3º. A ocupação proposta pelo empreendimento não poderá exceder em nenhum caso os parâmetros estabelecidos para a zona em que se insere a gleba.

Art. 57. Os Condomínios atenderão obrigatoriamente as seguintes exigências:

- I) não poderão interromper nenhuma via prevista na Lei do Sistema Viário;
- II) as faixas de acesso deverão ter as seguintes dimensões mínimas:
 - a) 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), quando destinados a pedestres;
 - b) 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros), sendo 4,00m (quatro metros) de pista e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de passeio quando as edificações estiverem situadas em um só lado da faixa de acesso e este tiver até 60,00m (sessenta metros) de comprimento; excedendo essa dimensão a via interna passará o obedecer parâmetros de via local, conforme lei do sistema viário;
 - c) 8,00m (oito metros), sendo 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros) de pista e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de passeio para cada lado,

Prefeitura do Município de Bocaiúva do Sul

- quando as edificações estiverem situadas em ambos os lados da faixa de acesso ou este tiver mais de 60,00m (sessenta metros) de comprimento;
- d) quando houver mais de 05 (cinco) moradias no mesmo alinhamento, deverá ser construído bolsão de retorno no final do corredor de acesso, cujo diâmetro deverá ter no mínimo 12,00m (doze metros);
- e) e demais exigências estabelecidas na Lei do Sistema Viário.
- III) as áreas de acesso serão revestidas com pavimento permeável;
- IV) o terreno será convenientemente drenado, sendo que a vazão de saída deverá ser igual à original, antes da implantação do empreendimento;
- V) as divisas do conjunto residencial com o logradouro público deverão ser feitas com lotes de frente e abertos para a via pública;
- VI) entre 2 (dois) ou mais condomínios horizontais vizinhos, a Prefeitura Municipal poderá exigir a abertura de uma via de circulação, tendo em vista as necessidades do sistema viário Municipal;
- VII) os limites externos do condomínio poderão ser circundados por grades e outras formas de vedação, sem impedir a aeração, conforme se restrinja por regulamento a construção de muros divisórios internos, entre as frações;
- VIII) A dimensão frontal de cada unidade autônoma não poderá ser inferior a 6,00m (seis metros);
- IX) Deverá ser respeitado afastamento frontal mínimo das edificações em relação ao alinhamento da via interna de 2,50 (dois metros e cinquenta centímetros). Considerar como alinhamento da via interna a linha que define o limite entre a área exclusiva da unidade autônoma e o passeio da via interna.
- X) a infra-estrutura exigida é regulamentada nesta Lei, devendo apresentar as seguintes obras de urbanização interna, no mínimo:
- a) meio-fio e pavimentação nas vias internas;
 - b) rede de abastecimento de água;
 - c) redes de energia e iluminação pública interna;
 - d) galerias de águas pluviais e paisagismo;
 - e) coleta, tratamento e destinação final do esgoto;

Prefeitura do Município de Bocaiúva do Sul

- f) solução para coleta, depósito e destinação final de resíduos sólidos ou lixo domiciliar;
- XI) reserva de área para estacionamento de veículos no interior do Condomínio, conforme estabelecido na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano;
- XII) reserva de área interna destinada ao uso de recreação dos condôminos, na proporção mínima de 10% (dez por cento) da área total do condomínio, independentemente do número de edificações, com exceção das habitações em série paralelas à via;
- XIII) destinação à Prefeitura Municipal, em área livre e edificável, o equivalente a 10% (dez por cento) do total da área, em valor equivalente da gleba destinada ao condomínio, área esta que será destinada à implantação de equipamentos urbanos comunitários, quando o número de unidades for igual ou superior a 10 (dez) unidades.

Parágrafo 1º. A área referida no inciso IX deste Artigo deverá estar situada fora do condomínio, mas não obrigatoriamente contígua ao empreendimento, necessitando prévio consentimento ou justa avaliação por parte do Departamento de Urbanismo da Prefeitura Municipal.

Parágrafo 2º. Aqueles condomínios que tiverem o número de unidades inferior a 10 (dez), deverão fazer doação correspondente ao valor de 10% (dez por cento) do total da área, em valores de mercado, para o Fundo Municipal de Habitação.

CAPÍTULO II - Da Aprovação

Art. 58. Antes da elaboração do projeto de condomínio, o interessado deverá apresentar o requerimento acompanhado dos mesmos documentos previstos no Art. 8 desta Lei.

Art. 59. A Prefeitura, após análise de toda a documentação enviada, emitirá parecer referente às exigências que deverão ser respeitadas pelo empreendedor em seu projeto.

Art. 60. O projeto completo do condomínio, para a aprovação final, deverá conter:



Prefeitura do Município de Bocaiúva do Sul

- I) Parecer favorável da Prefeitura Municipal com relação ao condomínio no imóvel proposto;
 - II) Implantação do Condomínio na escala 1:1.000;
 - III) Projetos de infra-estrutura condizentes;
 - IV) Título de propriedade do imóvel;
 - V) Estatuto, convenção ou Regulamento Próprio condominial, com inserção indispensável das obrigações reservadas para o condomínio por esta Lei, sobre o qual a prefeitura poderá ou não, exigir parecer ou relatório ambiental prévios, no qual deverão constar os parâmetros arquitetônicos;
 - VI) Minuta do contrato de compromisso de compra e venda a ser firmado entre vendedores e compradores das frações, em cujo instrumento deverá constar o Regulamento Próprio e interno ao empreendimento;
 - VII) Responsabilidade Técnica, junto ao Conselho Profissional referente aos projetos apresentados, dentro da habilitação profissional legalmente exigível;
 - VIII) Cronograma de implantação da infra-estrutura.
 - Parágrafo 1º. Laudo de viabilidade de abastecimento de água (SANEPAR);
 - Parágrafo 2º. Os projetos apresentados deverão obedecer às características técnicas indicadas pela ABNT.
 - Parágrafo 2º. A planta do projeto deverá ser assinada pelo proprietário e pelo Responsável Técnico legalmente habilitado para execução dos respectivos serviços.
 - Parágrafo 3º. O Responsável Técnico deverá estar cadastrado no município.
 - Parágrafo 4º. O Regulamento ou Estatuto interno do condomínio deve compromissar todos os condôminos com a eventual doação ao município das vias internas principais, caso a expansão da malha urbana municipal assim o exija, para garantia de acesso e tráfego de vizinhos a funções urbanas coletivas próximas, como escolas e equipamentos públicos.
- Art. 61. O projeto devidamente aprovado pelo município para implantação de condomínio será levado obrigatoriamente para averbação e matrícula junto ao Registro Imobiliário competente, cujo ato vinculará o empreendimento a Regulamento Próprio, no qual deverá constar que o uso da área total se presta tão somente para condomínio, sendo

Prefeitura do Município de Bocaiúva do Sul

proibido seu desmembramento em lotes individualizados que contrariem a forma originalmente aprovada, salvo nos casos em que haja a possibilidade de adequá-lo, no todo ou em parte, àquilo que está estabelecido, por lei, para os loteamentos.

Art. 62. O Condomínio aprovado pela municipalidade não poderá sofrer qualquer modificação ou alteração na sua forma original sem prévia autorização do Município.

Art. 63. Cabe exclusivamente aos condôminos a responsabilidade e ônus pela indispensável limpeza, manutenção e preservação de vias, espaços, logradouros e áreas internas de uso exclusivo do condomínio, assim como as obras de urbanização interna.

Art. 64. Na eventualidade da dissolução do condomínio, a rede viária e as áreas descobertas de uso comum serão transferidas, no todo ou em parte, ao domínio do município, sem ônus para o mesmo.

Parágrafo único. Para alteração do uso do solo do Condomínio, será respeitada a sua Convenção, registrando-se no Registro de Imóveis essa alteração.

Art. 65. A área máxima permitida para um loteamento do tipo Condomínio Horizontal deverá ser de 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados).

Art. 66. Para os Condomínios Urbanísticos, deverão ser obedecidos os parâmetros de densidade demográfica designados para cada zona na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Municipal.

Parágrafo 1º. As frações ideais de terrenos de condomínios horizontais aprovadas pelo órgão competente serão consideradas indivisíveis.

Parágrafo 2º. A menor fração ideal do terreno corresponderá a uma área nunca inferior à metade da área mínima de lote definida para a zona onde se situar o condomínio, segundo a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Rural e Urbano.

Parágrafo 3º. Os usos adequados e tolerados para o condomínio são aqueles definidos segundo a mesma Lei de que trata este artigo.

Prefeitura do Município de Bocaiúva do Sul

Art. 67. A totalidade das áreas institucionais e de espaços livres a serem doadas para aprovação do Condomínio Horizontal deverá estar localizada fora da área fechada, com acesso público e com testada para as vias públicas.

Art. 68. É facultado ao Poder Público Municipal fazer permuta das áreas doadas, desde que tenha como finalidade empreendimentos para Habitação de Interesse Social ou equipamentos públicos.

Art. 69. Fica vedado o fechamento de vias públicas.

Art. 70. Ao ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis o projeto de condomínio horizontal, deverá ser especificada a condição de uso da área somente para condomínio horizontal e a proibição da subdivisão da área em lotes individualizados.

Art. 71. A Prefeitura Municipal não estenderá qualquer serviço público ao interior de condomínio horizontal, sendo estes de responsabilidade exclusiva dos condomínios.

Art. 72. Cada unidade será tratada como objeto de propriedade exclusiva, assinada por designação especial numérica ou alfabética, para efeito de identificação e discriminação, sobre o qual se erguerá obrigatoriamente edificação correspondente.

Parágrafo 1º. A cada unidade autônoma caberá como parte integrante, inseparável e indivisível, uma fração ideal de terreno e partes comuns, proporcionais à área da unidade do terreno, expressa sob a forma de decimais ou ordinárias.

Parágrafo 2º. A individualização se procederá, também, com a descrição em planta das medidas de divisas do terreno, com amarração às referências de nível oficiais existentes, com, pelo menos, uma divisa para o terreno comum, recebendo a denominação de "testada".

Parágrafo 3º. Os direitos ao uso das instalações comuns do condomínio também serão tratados como objeto de propriedade exclusiva, com ressalva das restrições que ao mesmo sejam impostas por instrumentos contratuais adequados, sendo vinculado à unidade habitacional, assim como à fração ideal correspondente.

Prefeitura do Município de Bocaiúva do Sul

Parágrafo 4º. As instalações comuns do condomínio, de que trata o parágrafo anterior deste Artigo, poderão ser de guarda de veículos, de serviços, de lazer, esportivos e culturais.

Parágrafo 5º. É vedado o desmembramento futuro de parte ou do todo do condomínio.

Parágrafo 6º. As dimensões das vias de circulação interna deverão respeitar as diretrizes de arruamento definidas para a Zona Urbana, na Lei do Sistema Viário.

Art. 73. Os limites do parcelamento, objeto deste capítulo, serão definidos por muros, cercas, grades, cercas vivas e/ou edificações, estabelecendo-se os locais de acesso de acordo com as diretrizes estipuladas por Órgão competente da Prefeitura Municipal, e cumpridas as exigências quanto às dimensões das vias de acesso ao logradouro público.

Art. 74. É atribuição exclusiva dos condôminos a execução e manutenção da infraestrutura mínima exigida, bem como dos equipamentos, arborização e poda, nas praças, bosques e vias internas do condomínio.

Parágrafo único. Mediante solicitação expressa do condomínio ou, em se constatando abandono ou maus tratos aos jardins e árvores, a Prefeitura Municipal cobrará multa dos responsáveis, podendo tomar para si a manutenção e recuperação das mesmas, o que, para tal, cobrará pelo justo serviço.

TÍTULO V - Da Aceitação

Art. 75. Após a conclusão das obras de infra-estrutura urbana determinadas no ato de aprovação do parcelamento, o órgão municipal competente procederá a aceitação definitiva do empreendimento, oficializando as vias e os respectivos zoneamentos.

Parágrafo único. O ato de aceitação poderá ser revogado em caso de Ordem Judicial ou Processo Administrativo, caso sejam comprovadas irregularidades que venham a trazer prejuízo aos cofres públicos.

Prefeitura do Município de Bocaiúva do Sul

Art. 76. A aceitação poderá, a critério do município, ser feita em etapas, desde que em cada uma destas a totalidade das obras esteja concluída.

Art. 77. Para efeitos desta Lei, após 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data do registro do loteamento, o município procederá à individualização do Imposto Predial e Territorial Urbano com base na certidão do Cartório de Registro de Imóveis, devendo ser lançadas as demais taxas de serviços públicos.

Art. 78. Para obtenção da aceitação do parcelamento, o empreendedor, mediante requerimento próprio, deverá solicitar ao município que seja realizada a vistoria final, juntando os seguintes documentos:

- I) escritura pública de transferência da rede de abastecimento de água potável e da rede de esgotos sanitários, devidamente registrada no Cartório de Títulos e Documentos;
- II) laudo técnico de aceitação da pavimentação asfáltica emitido pelo órgão técnico responsável pela fiscalização do serviço;
- III) comprovante de registro do loteamento;
- IV) carta de aceitação da rede de energia elétrica e do sistema de iluminação pública, emitida pela concessionária deste serviço público ou documento equivalente;
- V) documento atestando que a arborização exigida está devidamente plantada e sadia;
- VI) certidão declaratória de atendimento às exigências dos órgãos ambientais;
- VII) demais documentos exigíveis por decorrência de obras e serviços especiais.

Art. 79. Constatada a regularidade da documentação e das obras pela vistoria final, o município, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, publicará o decreto de aceitação.

Art. 80. O município dará Alvará de Construção para as edificações a serem construídas, tanto na modalidade condomínio quanto loteamento, após a verificação e aceitação da implantação da infra-estrutura obrigatória.

Prefeitura do Município de Bocaiúva do Sul

TÍTULO VI - Das Responsabilidades Técnicas

Art. 81. Para os fins desta Lei, somente profissionais legalmente habilitados e devidamente inscritos no Cadastro Municipal de Contribuintes poderão assinar, como responsáveis técnicos, projetos, memoriais, orçamentos, planilhas de cálculo ou quaisquer outros documentos submetidos à apreciação do município.

Parágrafo 1º. São considerados profissionais legalmente habilitados aqueles que estejam inscritos no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA) ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), conforme suas atribuições profissionais.

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

TÍTULO VII - Das Infrações e Sanções

Art. 82. A infração a qualquer dispositivo desta Lei acarretará, sem prejuízo das medidas previstas na Lei Federal nº 6.766/1979 e posteriores alterações, a aplicação das seguintes sanções:

- I) embargo, que determina a paralisação imediata de uma obra de parcelamento;
- II) interdição, que determina a proibição do uso e da ocupação de parte ou da totalidade da área objeto do parcelamento, quando for constatada a irreversibilidade iminente da ocupação;
- III) multa, na forma de penalidade pecuniária, graduável de acordo com a gravidade da infração;
- IV) simples advertência, quando a infração for de pequena gravidade e puder ser corrigida de imediato.

Parágrafo 1º. A aplicação e o pagamento da multa não eximem o infrator da intervenção da interdição ou da cassação do alvará de licença para parcelamento.

Prefeitura do Município de Bocaiúva do Sul

Parágrafo 2º. O embargo, a intervenção ou a interdição serão comunicados ao interessado mediante notificação oficial do Município.

TÍTULO VIII - Das Considerações Gerais

Art. 83. É de caráter obrigatório ao município tornar pública, mediante publicação escrita, divulgação por radiodifusão e comunicação ao Ministério Público, a existência de parcelamentos irregulares perante esta Lei.

Art. 84. A faixa de domínio das rodovias determina o alinhamento do imóvel com o logradouro.

TÍTULO IX - Das Disposições Transitórias e Finais

Art. 85. Fica sujeito a multa correspondente a 1% UFM (Unidade Fiscal do Município) por m2 (metro quadrado) de área, todo aquele que, a partir da data da publicação da presente Lei, efetuar arruamento, loteamento ou desmembramento de terreno neste Município sem a prévia autorização dos órgãos competentes.

Parágrafo único. O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais ações legais.

Art. 86. Nenhum benefício urbano, executado por iniciativa do Poder Público Municipal, será estendido a terrenos arruados ou loteados sem a prévia aprovação da Prefeitura Municipal, mormente no que concerne a revestimento, pavimentação ou melhoria nas vias públicas, canalizações de rios, córregos ou valas de drenagens, limpeza urbana, coleta de lixo, rede de iluminação, serviço de transporte coletivo, emplacamento de logradouros ou numeração predial.

Parágrafo único. A denominação e o emplacamento dos logradouros públicos e particulares, executados às expensas do Loteador, assim como a numeração das

38/34





Prefeitura do Município de Bocaiúva do Sul

edificações, executada às expensas dos Proprietários, é ação privativa e exclusiva do Poder Público Municipal.

Art. 87. Nas desapropriações, não se indenizarão as benfeitorias ou construções realizadas em loteamentos irregulares, nem se considerarão como terrenos loteados, para fins de indenização, as glebas que forem arruadas, loteadas ou desmembradas sem autorização municipal.

Art. 88. Tão logo chegue ao conhecimento da Prefeitura Municipal, após a publicação desta Lei, da existência de um arruamento, loteamento ou desmembramento de terreno, constituído sem autorização municipal, o responsável pela irregularidade será notificado pelo órgão responsável, para efetuar o pagamento da multa prevista no Art. 85 desta Lei, e terá o prazo de 20 (vinte) dias úteis para regularizar a situação do imóvel.

Art. 89. Os processos de parcelamento do solo cujo protocolo do requerimento de aprovação do projeto seja anterior à vigência desta Lei serão analisados e aprovados observando-se as normas da Lei anterior.

Parágrafo único. O alvará de licença que estiver dentro do prazo de validade de execução e expedido conforme as normas da Lei anterior terá sua validade garantida, mas não poderá ser renovado.

Art. 90. Os casos omissos nesta Lei serão encaminhados para exame e pronunciamento do Conselho de Desenvolvimento Municipal.

Art. 91. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Bocaiúva do Sul, 16 de abril de 2012.

[Assinatura]
LUCIMERI DE FATIMA SANTOS FRANCO

Prefeita Municipal