

---

**ESTADO DO PARANÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE GENERAL CARNEIRO**

---

**GABINETE DO PREFEITO**  
**LEI Nº 2.139 DE 02 DE DEZEMBRO DE 2025.**

SÚMULA: Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano do Município de General Carneiro, revoga a Lei nº 1.303, de 10 de dezembro de 2013, e dá outras providências.

A Câmara Municipal de General Carneiro, Estado do Paraná aprovou por unanimidade de votos o Projeto de Lei Nº.085/2025 do Executivo Municipal, e Eu, **Joel Ricardo Martins Ferreira, Prefeito Municipal**, sanciono a seguinte Lei:

**TÍTULO I**

**DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art.1º** A presente lei se destina a disciplinar os projetos de loteamento, condomínios, desmembramento e remembramento do solo para fins urbanos do Município de General Carneiro, sendo elaborada nos termos da Lei Federal nº 6.766 de 1979, alterações feitas pela Lei Federal nº 9.785 de 1999 e demais disposições sobre a matéria, complementadas pelas normas específicas de competência do Município.

**Parágrafo Único** - O disposto nesta Lei obriga não só os loteamentos, desmembramentos e remembramentos realizados para venda, como também os efetivados em inventários, por decisão amigável ou judicial, para extinção de comunhão de bens ou a qualquer outro título.

**Art.2º** Total e qualquer modalidade de parcelamento do solo para fins urbanos deverá respeitar, além desta Lei, o disposto nas Lei dos Perímetros Urbanos, Lei do Sistema Viário e na Lei do Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município de General Carneiro.

**Parágrafo Único** - Nenhum lote poderá ter dimensões inferiores às definidas na Lei do Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município de General Carneiro.

**Art.3º** Para efeito de aplicação da presente Lei, entende-se por:

**LOTEAMENTOS:** Subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

**CONDOMÍNIO DE LOTES:** Divisão da gleba em mais de duas unidades autônomas, sob regime condominial, indivisíveis e inseparáveis, onde não é permitido o remembramento. Essas unidades são compostas por partes de propriedade exclusiva e partes de propriedade comum dos condôminos.

**DESMEMBRAMENTO:** Subdivisão de gleba ou terreno em lotes com aproveitamento do sistema viário existente e registrado.

**REMEMBRAMENTO:** Unificação de lotes com aproveitamento do sistema viário existente.

§1º As demais definições, termos e conceitos tratados nesta Lei constam no Anexo I – Lista de Definições.

§2º Considera-se lote o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§3º Consideram-se infraestrutura básica os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, rede ou solução de esgotamento sanitário, rede de abastecimento de água potável, e de energia elétrica domiciliar e as vias de circulação pavimentadas e ciclovias nas vias principais.

**CAPÍTULO I**

**DAS ÁREAS PARCELÁVEIS E NÃO PARCELÁVEIS**

**Art.4º** Somente será admitido parcelamento do solo para fins urbanos em área urbana devidamente definida em Lei Municipal dos Perímetros Urbanos.

**Art.5º** Não será permitido o parcelamento do solo nas seguintes condições:

Em área rural, para fins urbanos;

Em terrenos alagadiços, pantanosos e sujeitos a inundações, antes de tomadas as medidas saneadoras e assegurando o escoamento das

águas;

Em terrenos que tenham sido aterrados com matéria nociva à saúde pública, sem que tenham sido previamente saneados;

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

Em terrenos onde as condições geológicas não sejam propícias para a edificação, ou quando houver parecer técnico do Instituto Água e Terra (IAT) atestando fragilidade do terreno, podendo o Município exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário;

Em terrenos situados integralmente em Área de Preservação Permanente, nos termos do Código Florestal, Lei Federal nº 12.651 de 2012;

Em terrenos onde seja identificada degradação da qualidade ambiental, até sua total correção;

Em terrenos que não possibilitem a coleta e tratamento de esgoto sanitário, seja mediante rede coletora ou fossa séptica, conforme determinação do órgão responsável;

Nas faixas de domínio das rodovias estaduais e federais, conforme determinação do órgão responsável;

Nas áreas integralmente definidas pelo Município como não-edificáveis.

## **CAPÍTULO II DOS REQUISITOS TÉCNICOS, URBANÍSTICOS, SANITÁRIOS E AMBIENTAIS**

### **SEÇÃO I**

#### **DOS PARCELAMENTOS**

**Art.6º** Observadas as disposições da legislação federal, os projetos de loteamentos e desmembramentos deverão atender aos requisitos urbanísticos estabelecidos neste Capítulo, salvo quando o loteamento se destinar à urbanização específica, previamente aprovado pelos órgãos públicos competentes.

**Art.7º** A implantação de novos empreendimentos, incluindo loteamentos, desmembramentos e conjuntos habitacionais, deverá atender aos seguintes requisitos:

Cumprir os limites de ocupação definidos na legislação ambiental vigente, garantindo a preservação da qualidade da água;

Assegurar percentual mínimo de área permeável, conforme estabelecido pelo Plano Diretor Municipal e normas estaduais;

Adotar sistemas de drenagem e esgotamento sanitário compatíveis com a proteção dos cursos d'água, garantindo a não contaminação dos recursos hídricos;

Respeitar as Áreas de Preservação Permanente (APP), mantendo as faixas de vegetação previstas no Código Florestal e normas estaduais;

Submeter-se ao licenciamento ambiental obrigatório, com apresentação de estudos técnicos que comprovem a viabilidade e mitigação de impactos ambientais.

**Art.8º** Fica proibida a implantação de empreendimentos que possam comprometer a qualidade da água dos mananciais, tais como:

Parcelamentos do solo de alta densidade demográfica, incluindo loteamentos e conjuntos habitacionais que não atendam aos critérios ambientais estabelecidos nesta lei;

Atividades industriais ou comerciais que possam gerar contaminação de corpos d'água, salvo aquelas que adotem medidas rigorosas de controle ambiental;

Disposição de resíduos sólidos ou líquidos sem tratamento adequado, conforme as normas da Política Nacional de Resíduos Sólidos e do Plano Municipal de Saneamento Básico.

**Art.9º** O descumprimento das disposições desta seção sujeitará os responsáveis às penalidades previstas na legislação ambiental e urbanística vigente, incluindo a paralisação de obras, multas e a obrigação de recuperação das áreas degradadas.

### **SEÇÃO II**

#### **DOS LOTEAMENTOS**

**Art.10º** Os novos loteamentos deverão atender aos seguintes requisitos:

Só poderão ser loteadas as áreas com acesso direto à via pública em boas condições de trafegabilidade, a critério do Município;

Os lotes obedecerão às dimensões mínimas estabelecidas nas tabelas de parâmetros da Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano;

Ao longo das águas correntes e dormentes, será obrigatória a reserva de Área de Preservação Permanente, nos termos da legislação federal e dos órgãos reguladores ambientais;

Ao longo dos dutos e rodovias, será obrigatória a reserva de faixa não edificável, segundo as exigências de órgãos reguladores específicos;  
A maior dimensão de quadra não poderá exceder a extensão de 200,00m (duzentos metros) e sua área não poderá ser superior a 30.000,00m<sup>2</sup> (trinta mil metros quadrados);  
Obedecer às disposições estabelecidas na Lei do Sistema Viário, assim como:  
articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas;  
harmonizar-se com a topografia local;  
garantir a continuidade viária sempre que possível;  
ter a pavimentação com base, sub-base e subleito executados com material e espessura adequada para permitir a vida útil de, no mínimo 5 (cinco) anos;  
O proprietário da área cederá ao Município, sem ônus para este, e nos termos desta Lei, uma porcentagem mínima de área a lotear.

**Art.11º** As áreas públicas não serão inferiores a 35% (trinta e cinco por cento) da área total parcelável, salvo nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) e em loteamentos para fins industriais.

§1º As áreas públicas deverão contemplar, no mínimo:  
5% (cinco por cento) da área total do empreendimento, destinado ao uso institucional;  
5% (cinco por cento) da área total do empreendimento, destinado aos espaços livres de uso público, como praças, parques e jardins, excluídas as Áreas de Preservação Permanente;  
25% (vinte e cinco por cento) da área total do empreendimento, destinado às vias de circulação.

§2º Caso o sistema viário seja solucionado de forma eficiente utilizando menos de 25% (vinte e cinco por cento) da área total, o restante deverá ser transferido ao Município como parte da área institucional sem ônus para este.

§3º Para as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo, o Município poderá flexibilizar as porcentagens previstas no 0 na ocasião da expedição das diretrizes para o loteamento, buscando exclusivamente a viabilização do loteamento de interesse social.

§4º No caso dos loteamentos para fins industriais, a área destinada ao uso institucional poderá ser doada ao Município fora dos limites do loteamento, em lote vazio ou edificado com valores venais equivalentes.

**Art.12º** Para a execução do empreendimento, os cursos d'água não poderão sofrer intervenções, sem o consentimento dos órgãos ambientais competentes municipais e estaduais.

**Parágrafo Único** - Em áreas identificadas pelo Município como suscetíveis a inundações, será solicitado parecer técnico com Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do profissional responsável, demonstrando, no mínimo:  
A definição das áreas do leito de inundação, considerando a dinâmica hidrológica e os parâmetros específicos de cada corpo hídrico;  
A indicação de medidas de mitigação de impactos ambientais e sociais decorrentes de possíveis inundações, bem como a possibilidade de alargamento da faixa de preservação.

**Art.13º** Todas as áreas públicas constantes no projeto de loteamento deverão ser entregues ao Município com a construção de no mínimo:  
Demarcação das quadras, lotes, vias de circulação e demais áreas, através de marcos de concreto de 30cm (trinta centímetros), estando enterrados com 25cm (vinte e cinco centímetros) de profundidade e identificação do lote em chapa, que deverão ser mantidos pelo loteador em perfeitas condições até 1 (um) ano após a aprovação do loteamento;  
Rede de drenagem de águas pluviais superficial profunda e suas conexões com o sistema existente, de acordo com as normas do órgão municipal competente;  
Rede de abastecimento de água potável de acordo com as normas da concessionária responsável;  
Rede ou solução para coleta de esgoto de acordo com as normas da concessionária responsável;  
Pavimentação das pistas de circulação e acesso, incluindo guias e sarjetas, conforme as normativas municipais e demais dimensões contidas na Lei do Sistema Viário;  
Calçada com piso intertravado tipo paver, em conformidade com o padrão estabelecido pela Lei do Código de Obras, parte integrante do Plano Diretor Municipal de General Carneiro, e com a norma NBR 9.050;

Arborização urbana, com densidade mínima de uma árvore por lote, de acordo com o especificado em Plano de Arborização Urbana; Sinalização viária horizontal e vertical, conforme orientações do Município e de acordo com as especificações estabelecidas no Código de Trânsito Brasileiro (CTB).

§1º Para garantia de prevenção de erosão e de inundações, o Município poderá exigir a instalação de dispositivos de dissipação de energia, armazenamento por retenção e poços de infiltração de águas pluviais às custas do loteador.

§2º As áreas transferidas ao Município devem ter, no mínimo, 12,00m (doze metros) de frente para logradouros públicos e acesso direto ao sistema viário.

§3º Não serão computadas no cálculo do percentual de terrenos a serem transferidos ao Município as áreas:

Não parceláveis e não edificáveis previstas pelos órgãos reguladores específicos;

Não poderão ser em terrenos com declividade maior que 25% (vinte e cinco por cento);

Não poderão estar situadas em Áreas de Preservação Permanente;

Relativas às faixas de servidão ao longo das linhas de transmissão de energia elétrica;

Áreas verdes dos canteiros centrais ao longo das vias.

**Art.14º** Na execução de obras de terraplanagem deverão ser implantados pelo empreendedor, os sistemas de drenagem necessários para preservar as linhas naturais de escoamento das águas superficiais, prevenindo a erosão, o assoreamento e as enchentes, conforme diretrizes expedidas pelo órgão municipal competente.

**Art.15º** Em lotes com 15% (quinze por cento) ou mais de aclave em relação a via pública, é obrigatória a construção de mureta no alinhamento predial com altura mínima de 30 cm (trinta centímetros).

**Art.16º** As especificações apresentadas neste Capítulo deverão estar vinculadas a estudo técnico pontual, devidamente acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) e Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) específica.

## **TÍTULO II**

### **DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO**

#### **CAPÍTULO I**

##### **DA CONSULTA PRÉVIA**

**Art.17º** Para efetuar a proposta de parcelamento do solo, mediante loteamento, o proprietário do imóvel deverá solicitar a Consulta Prévia ao órgão competente do Poder Executivo Municipal, que defina as condições para o parcelamento do solo.

**Art.18º** Como resultado da Consulta Prévia, o órgão competente do Poder Executivo Municipal, em conformidade com as legislações federais, estaduais e municipais existentes, expedirá as Diretrizes Gerais para o loteamento, as quais fixarão:

A viabilidade, parcial ou integral, de parcelamento e arruamento do imóvel;

As características gerais do loteamento em relação ao Uso e Ocupação do Solo;

As vias de circulação existentes ou previstas que compõem o Sistema Viário do Município, que devem ser respeitadas pelo loteamento pretendido;

As áreas públicas a serem doadas pelo Município;

Os coletores principais de águas pluviais e esgotos, quando eles existirem ou estiverem previstos;

As faixas não edificáveis, sem houver;

O traçado e as respectivas dimensões do sistema viário principal do loteamento, quando houver interesse do Município ou previsão na Lei do Sistema Viário;

As Áreas de Preservação Permanente dos cursos d'água e nascentes, além de outras faixas não edificáveis de linhas de transmissão telefônica e de energia elétrica, e faixas de domínio de rodovias, quando houver;

A necessidade de licença prévia ou protocolo de instalação junto órgão ambiental estadual;

As obras de infraestruturas que deverão ser executadas pelo interessado e os respectivos prazos para execução.

§1º O prazo máximo para o fornecimento das Diretrizes Gerais é de 30 (trinta) dias, contados a partir da data do protocolo de entrega de todos os documentos exigidos pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal.

§2º As Diretrizes Gerais expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 1 (um) ano a contar da data de sua expedição, após o qual serão

consideradas automaticamente prescritas e o processo iniciado será arquivado.

§3º A reserva legal deverá ser averbada à margem da inscrição da matrícula do imóvel, no registro de imóveis competente, sendo vedada a alteração de sua destinação, nos casos de transmissão, a qualquer título, de desmembramento ou de retificação da área, com as exceções previstas no Código Florestal.

**Art.19º** Para a solicitação de Consulta Prévia, deverão ser apresentados os seguintes elementos:

Requerimento assinado pelo proprietário da área ou seu representante legal;

Título de propriedade do imóvel;

Certidão negativa de débitos junto a Fazenda Federal e Municipal, relativa ao imóvel;

Certidão de ônus reais referentes ao imóvel, caso seja solicitada pelo órgão responsável do Município;

Pré-projeto do loteamento pretendido, indicando as vias de circulação, em conformidade com as diretrizes viárias previstas em Lei do Sistema Viário, quadras e áreas públicas;

Plantas do imóvel, na escala 1:1.000 (um para mil), sendo uma cópia em mídia digital e apresentada em papel, sem rasuras ou emendas, e assinadas pelo proprietário do imóvel do imóvel e pelo profissional responsável pelos serviços de levantamento topográfico, acompanhado de ART ou RRT, contendo no mínimo as seguintes informações:

divisas do imóvel;

localização dos cursos d'água, lagoas e represas, áreas sujeitas a inundações, bosques e árvores frondosas, pedreiras, linhas de transmissão de energia elétrica, dutos e construções existentes;

curvas de nível, com equidistância de 1,00m (um metro);

orientação magnética e verdadeira do Norte;

mês e ano do levantamento topográfico;

referência de nível;

viabilidade de abastecimento de água potável, esgotamento sanitário e fornecimento de energia elétrica.

Outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente do Poder Executivo Municipal.

**Parágrafo Único** - Sempre que necessário, o órgão competente do Poder Executivo Municipal poderá exigir a extensão do levantamento topográfico ao longo de uma ou mais divisas da gleba a ser loteada até o talvegue ou espigão mais próximo.

## **CAPÍTULO II**

### **DO PROJETO DE LOTEAMENTO**

**Art.20º** Cumpridas as etapas do Capítulo anterior, e havendo a viabilidade da implantação do loteamento, o interessado apresentará o projeto, de acordo com as diretrizes definidas pelo Município, a ser composto de:

Planta de situação em escala 1:1.000 (um para mil), em 02 (duas) vias de cópias em papel e 01 (uma) via de cópia digital em extensão PDF, contendo obrigatoriamente:

denominação do loteamento;

memorial descritivo do loteamento, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

descrição do loteamento;

condições do loteamento contendo suas características;

condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas futuras edificações;

descrição dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos já existentes e que serão implantados no loteamento e adjacências;

memorial descritivo de cada lote, das vias urbanas projetadas e áreas públicas propostas, indicando a área total, as confrontações e os limites descritos.

levantamento planialtimétrico georreferenciado em SIRGAS 2000 UTM;

enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências, e dos que deverão ser implantados.

Projeto de Parcelamento do Solo Georreferenciado – apresentado através de desenhos na escala 1:1.000 (um para mil), em 2 (duas) vias de cópias em papel e 1 (uma) via de cópia digital em extensão PDF, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

divisas do imóvel, perfeitamente definidas e traçadas;

arruamento adjacente a todo o perímetro da gleba, com localização dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local; vias de circulação, existentes e projetadas, com as respectivas cotas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais; perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, em escala horizontal 1:1.000 (um para mil) e escala vertical e transversal 1:100 (um para cem); localização dos cursos d'água, lagoas e represas, canalizações especiais existentes e projetadas, áreas sujeitas a inundações, bosques e árvores frondosas, pedreiras, linhas de transmissão de energia elétrica, dutos e construções existentes; curvas de nível, atuais e projetadas, com equidistância de um metro; orientação magnética e verdadeira do Norte; mês e ano do levantamento topográfico; referência de nível; indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas; subdivisão das quadras em lotes georreferenciados, com as respectivas numerações, áreas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais; indicação das áreas públicas que passarão para o domínio do Município no ato do registro do loteamento, com as respectivas áreas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais. Quadro estatístico de áreas, em metros quadrados e percentuais, contendo, no mínimo, as seguintes informações: área total do imóvel a ser loteado; área total do arruamento; área total dos lotes e quadras; área total das áreas públicas.

RRT ou ART do profissional responsável.

§1º Deverão ainda, fazer parte do projeto de loteamento, os seguintes documentos, referentes a obras de infraestrutura exigidas, que deverão ser previamente aprovadas pelos órgãos competentes do Executivo Municipal, em 02 (duas) vias de cópias em papel e 01 (uma) via de cópia digital em extensão PDF, contendo obrigatoriamente:

Projeto de rede de escoamento de águas pluviais, com indicação do local de lançamento e projeto das obras de sustentação e prevenção dos efeitos deletérios;

Projeto da rede de abastecimento de água potável e adequações necessárias para ligação na rede existente;

Projeto da rede de esgotamento sanitário ou indicação de solução de tratamento individual composto por laudo emitido por órgão oficial e/ou concessionária declarando inexistência de rede;

Projeto de pavimentação das vias, contendo no mínimo: espessura, traço, memorial de cálculo, projeto da base, memorial de dimensionamento da base, projeto da sub-base, memorial de cálculo da sub-base e/ou justificativa de dispensa de utilização;

Projeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;

Projeto de arborização de vias e logradouros públicos, inclusive quando canteiro e sua composição paisagística;

Carta de consulta prévia de viabilidade técnica de atendimento ao loteamento, fornecida pelas concessionárias de energia elétrica e de abastecimento de água potável e coleta de esgotos sanitários;

Projeto de outras obras de infraestrutura que o município julgue necessária.

§2º As pranchas devem obedecer às características indicadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

§3º Os projetos de loteamento deverão ser apresentados sobre planta de levantamento planialtimétrico e cadastral, no mesmo sistema de coordenadas horizontais – UTM e altitudes geométricas da base cartográfica do município, observando-se as especificações e critérios estabelecidos pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), para o transporte de coordenadas.

§4º Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto, com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) devidamente recolhida junto ao CREA ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) devidamente recolhida junto ao CAU.

§5º Deverá ainda apresentar modelo de Contrato de Compra e Venda, em 2 (duas) vias de cópias em papel e 1 (uma) via de cópia digital em

extensão PDF, a ser utilizado de acordo com a Lei Federal n.º 6.766/1979 e demais cláusulas que especifiquem:

O compromisso do loteador quanto à execução das obras de infraestrutura, enumerando-as;

O prazo da execução da infraestrutura, constantes nesta Lei;

A condição de que os lotes somente poderão receber construções depois de executadas as obras de infraestrutura;

A possibilidade de suspensão do pagamento das prestações pelo comprador, vencido o prazo e não executadas as obras, que passará a depositá-las, em juízo, mensalmente, de acordo com a Lei Federal;

O uso do solo previsto para o lote, de acordo com o previsto na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município de General Carneiro.

§6º Documentos relativos à área em parcelamento a serem anexados ao projeto definitivo:

Título de propriedade:

Certidões negativas de tributos municipais.

§7º O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo, após cumpridas pelo interessado todas as exigências do Município, será de 60 (sessenta) dias.

**Art.21º** Recebido o projeto definitivo de loteamento, com todos os elementos e de acordo com as exigências desta Lei, o órgão responsável do Poder Executivo Municipal procederá com:

Exame de exatidão da planta definitiva com a aprovada como Projeto;

Exame de todos os elementos apresentados, conforme exigência do Capítulo III deste Título.

§1º O órgão responsável do Poder Executivo Municipal poderá exigir as modificações que se façam necessárias.

§2º O Município disporá de 90 (noventa) dias para manifestar, após ouvir as autoridades competentes, incluindo as sanitárias e militares, no que lhes disser respeito, importando o silêncio na aprovação, desde que o projeto satisfaça as -exigências e não prejudique o interesse público.

### **CAPÍTULO III**

#### **DA APROVAÇÃO E REGISTRO DE LOTEAMENTO**

**Art.22º** Aprovado o projeto de loteamento e deferido o processo, o órgão responsável do Município baixará Decreto de Aprovação de Loteamento e expedirá Alvará de Loteamento.

**Parágrafo Único** - No Decreto de Aprovação de Loteamento deverão constar as condições em que o loteamento está autorizado e as obras a serem realizadas, o prazo de execução, bem como a indicação das áreas que passarão a integrar o domínio do Município no ato do seu Registro.

**Art.23** O loteamento será submetido à fiscalização do Poder Público e dos órgãos competentes quando da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana.

§1º Deverá ser comunicada, por escrito, ao Poder Público e órgãos competentes a data de início de qualquer serviço ou obra de infraestrutura.

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

§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.

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

§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.

**Art.24º** Qualquer modificação no projeto ou na execução deverá ser submetida à aprovação do Poder Público, a pedido do interessado e acompanhada dos seguintes documentos:

Requerimento solicitando a modificação;

Memorial descritivo da modificação;

2 (duas) vias de cópias em papel e 1 (uma) via de cópia digital em extensão PDF do projeto de modificação.

**Art.25º** Após a análise e aprovação pelos órgãos competentes do Poder Executivo Municipal deverá publicar, em jornais de circulação local e regional, as condições para a execução do Projeto de Loteamento.

**Art.26º** Decorridos 15 (quinze) dias após a publicação mencionada no 0, e estando o Projeto de Loteamento em conformidade com as exigências técnicas e legais, o proprietário loteador será notificado para apresentar 2 (duas) vias de cópias em papel e 1 (uma) via de cópia digital em extensão PDF do referido Projeto, juntamente com a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) e/ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) registrada no CREA e/ou CAU dos profissionais responsáveis pelo Projeto de Loteamento e pelos Projetos Complementares, além do licenciamento ambiental emitido pelos órgãos municipais competentes e estaduais, se necessário.

**Art.27º** Uma vez cumpridas as exigências apresentadas no *caput* dos Artigos anteriores, será assinado, entre o interessado e o Poder Executivo Municipal, um Tempo de Compromisso, conforme o Anexo II, parte integrante desta Lei, no qual se obrigará a:

Executar as obras de infraestrutura urbana;

Executar as áreas verdes, de acordo com o projeto aprovado, como praças públicas, áreas de lazer etc.;

Executar as obras de consolidação e arrimo para a boa conservação das vias de circulação, pontilhões e bueiros necessários, sempre que as obras mencionadas foram consideradas indispensáveis em vista das condições viárias, de segurança e sanitárias do terreno a arruar;

Permitir a fiscalização permanente do órgão responsável do Município durante a execução das obras e serviços;

Não efetuar venda de lotes antes da apresentação dos projetos definitivos da infraestrutura e da assinatura da caução para garantia da execução das obras;

Não outorgar qualquer escritura ou contrato de compra e venda de lotes antes de concluídas as obras previstas e de cumpridas as demais obrigações exigidas por esta Lei ou assumidas no Termo de Compromisso.

**Parágrafo Único** - O prazo para a execução das obras e serviços será acordado entre o loteador e o Município, quando da aprovação do Projeto de Loteamento, será de 2 (dois) anos, com possibilidade de prorrogação.

**Art.28º** No Termo de Compromisso também deverá constar especificamente as obras, os serviços e o prazo fixado para sua execução e o loteador/proprietário, se obriga a, no mínimo:

Transferir, mediante escritura pública de doação, sem qualquer ônus para o Município, a propriedade das Áreas Públicas e a propriedade do conjunto de obras realizadas de arborização, pavimentação das vias, abastecimento de água, drenagem de águas pluviais, iluminação pública, abastecimento de energia elétrica e da rede de esgotamento sanitário, quando exigido;

Facilitar a fiscalização permanente durante a execução das obras e serviços;

Executar, de acordo com o Cronograma Físico, as obras dos Projetos Complementares;

Caucionar como garantias para a execução dos Projetos Complementares uma área de terreno cujo valor, conforme avaliação do Poder Executivo Municipal, na ocasião da análise do processo, corresponda ao custo total dos serviços e obras a serem realizados;

Não transacionar, por qualquer instrumento, lotes caucionados;

Utilizar modelo de contrato de compra e venda, de acordo com as exigências desta Lei.

§1º A avaliação dos imóveis caucionados será realizada por comissão de peritos, especialmente designados pelo Poder Executivo de General Carneiro, sob a análise do Conselho Municipal da Cidade.

§2º A área objeto da caução deverá situar-se dentro do território do Município.

**Art.29º** Para fins de garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana exigida para o loteamento, antes de sua aprovação, ficará caucionado um percentual da área total do loteamento, cujo valor corresponda a uma vez o custo total dos serviços.

§1º A área objeto da caução deverá situar-se dentro do território do Município.

§2º Não serão aceitas como caução pelo Poder Público Municipal as áreas cuja declividade seja igual ou superior a 30% (trinta por cento) e aquelas declaradas de preservação permanente.

§3º O valor da área de caução será calculado, para efeito deste Artigo, pelo preço da área sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado.

§4º O Município poderá liberar proporcionalmente a garantia da execução, à medida em que os serviços e obras forem concluídos.



§5º Concluídos todos os serviços e obras de infraestrutura exigidos para o loteamento, o Município liberará as garantias de sua execução.

**Art.30º** A caução será instrumentalizada por escritura pública e registrada no Registro Imobiliário competente, no ato do registro do loteamento, cujos emolumentos ficarão a expensas do loteador.

**Art.31º** Juntamente com o instrumento de garantia, deverá acompanhar o registro do loteamento o cronograma físico, apresentado pelo loteador.

**Art.32º** Somente após a conclusão da totalidade dos serviços, o Poder Público poderá liberar todas as garantias estabelecidas.

**Art.33º** O Poder Público fará intervenção no loteamento, nos termos da legislação federal, sempre que constatar paralisação das obras pelo prazo de 120 (cento e vinte) dias corridos.

§1º A título de aplicação do disposto no *caput* deste Artigo, o Poder Público notificará o loteador, dando-lhe o prazo máximo de 30 (trinta) dias para a retomada das obras, sob pena de intervenção do próprio Poder Público Municipal.

§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.

§3º 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 Poder Público, 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 mais realizados.

**Art.34º** Após a aprovação do projeto definitivo, o loteador deverá submeter o loteamento ao Registro de Imóveis, apresentando:

Título de propriedade do imóvel;

Certidões negativas:

de tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel;

de ações reais referentes ao imóvel pelo período de 10 (dez) anos;

de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a administração pública.

Certidões:

dos cartórios de protestos de títulos, em nome do loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

de ações pessoais relativas ao loteador pelo período de 10 (dez) anos;

de ônus relativos ao imóvel;

de ações penais contra o loteador, pelo período de 10 (dez) anos.

Cópia do ato de aprovação do loteamento;

Cópia do Termo de Compromisso e Cronograma de Execução das obras exigidas;

Exemplar do Modelo de Contrato de Compra e Venda;

Declaração do cônjuge do requerente de que consente o registro do loteamento.

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

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

§3º O loteamento poderá ser liberado em etapas, desde que na parcela em questão esteja implantada e em perfeito funcionamento toda a infraestrutura exigida por esta Lei.

**Art.35º** Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como a aprovação do Município e deverão ser averbados no Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original.

§1º Em se tratando de simples alteração de perfis, o interessado apresentará novas plantas, em conforme com o disposto nesta Lei, para que seja feita a anotação de modificação no Alvará de Loteamento pelo órgão responsável do Município.

§2º Quando houver mudança substancial no Projeto, este será examinado no todo ou na parte alterada observando as disposições desta Lei e aquelas constantes do Alvará e baixando-se novo Decreto.

**Art.36º** A aprovação do projeto de arruamento, loteamento ou desmembramento não implica em nenhuma responsabilidade ao Município, quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação à área arruada, loteada ou desmembrada, nem para quaisquer indenizações

decorrentes de traçados que não obedecem aos arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou as disposições legais aplicáveis.

**Art.37º** Aprovado o projeto de loteamento ou desmembramento, o interessado deverá submetê-lo ao registro imobiliário no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade do ato, acompanhado dos documentos exigidos pelo órgão competente, de acordo com o expresso na Lei Federal n.º 6.766 de 1979 e suas alterações posteriores.

**Parágrafo Único** - A comprovação da providência mencionada no *caput* deste Artigo será feita mediante certidão do cartório de registro de imóveis, a qual deverá ser entregue ao Poder Público Municipal pelo requerente.

**Art.38º** Concluídas todas as obras e serviços e estando em estado de execução e funcionamento adequado, o proprietário ou seu representante legal solicitará ao Poder Executivo Municipal a vistoria final do loteamento e a liberação da caução.

**Art.39º** Mediante laudo de vistoria favorável, elaborado pelo responsável técnico pela fiscalização, e atestado de pleno funcionamento das redes e serviços, fornecidos pelos órgãos concessionários de serviços e órgãos públicos responsáveis pela política de meio ambiente, o Executivo Municipal publicará o decreto de recebimento do loteamento e liberará as áreas caucionadas.

§1º Caso tenha havido necessidade de modificações na execução dos projetos complementares, o laudo de vistoria deverá ser acompanhado de desenhos e cálculos retificadores indicando as alterações realizadas.

§2º Não caberá ao Município qualquer responsabilidade quanto a eventuais divergências referentes a erros de execução, dimensões de quadras ou lotes, quanto a direito de terceiros em relação à área parcelada, nem para quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedeçam aos arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou as disposições legais aplicáveis.

**Art.40º** Esgotados os prazos dispostos no Parágrafo Único do 0 desta Lei, caso não tenham sido realizadas as obras e serviços exigidos para o loteamento, o Município procederá com as seguintes disposições:

Promover a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio os lotes caucionados, que se constituirão em bem público do Município;

Poderá executar as obras que restarem e/ou poderá solicitar convênios e parceiros para o término das obras, cobrando do loteador, através de processo administrativo ou judicial, os custos acrescidos de 15% (quinze por cento) a título de administração;

Aplicar multa e demais sanções administrativas cabíveis.

**Art.41º** Os responsáveis por parcelamentos não aprovados pelo Município, ainda que implantados ou em fase de implantação, deverão procurar o Município para regularizar os referidos parcelamentos, adequando-os às exigências desta Lei.

**Art.42º** Após a conclusão das obras de infraestrutura urbana determinadas no ato de aprovação do loteamento, o Poder Público procederá, através de decreto, à aceitação definitiva do empreendimento, oficializando as vias e os respectivos zoneamentos.

**Art.43º** A aceitação do loteamento poderá, a critério do Poder Público, ser feita em etapas, desde que em cada uma destas a totalidade das obras esteja concluída.

**Art.44º** Para efeito desta Lei, após 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data do registro de loteamento, o Poder Público 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.45º** Para obtenção da aceitação do loteamento, o loteador, mediante requerimento próprio, deverá solicitar ao Poder Público que seja realizada a vistoria final, juntando os seguintes documentos:

Escritura pública de transferência da rede de abastecimento de água potável e da rede de esgotamento sanitário, devidamente registrada no Cartório de Títulos e Documentos;

Laudo técnico de aceitação da pavimentação asfáltica emitido pelo órgão técnico responsável pela fiscalização do serviço;

Comprovante de registro do loteamento;

Carta de aceitação da rede de energia elétrica e do sistema de iluminação pública, emitida pela concessionária deste serviço público ou documento equivalente;

Certidão declaratória de atendimento às exigências dos órgãos ambientais;

Demais documentos exigíveis por decorrência de obras.

**Art.46º** Constatada a irregularidade da documentação e das obras pela vistoria final, o Poder Público, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, publicará o decreto de aceitação.

#### **CAPÍTULO IV**

#### **DA APROVAÇÃO DE CONDOMÍNIOS**

**Art.47º** A aprovação de condomínios urbanísticos ou de lotes deverá obedecer às especificações estabelecidas no Código de Obras do Município de General Carneiro, observando as diretrizes e normas aplicáveis a esse tipo de empreendimento.

**Art.48º** A aprovação de projetos de parcelamento do solo urbano nas formas de condomínios urbanísticos ou condomínios de lotes, estará submetida a aprovação de requerimento ao Poder Público Municipal, acompanhado dos seguintes documentos, além dos demais citados nesta Lei:

Título de propriedade ou domínio útil do imóvel;

Certidão negativa de tributos municipais relativos ao imóvel;

3 (três) cópias impressas e 1 (uma) cópia digital da planta geral do condomínio, georreferenciada ao sistema de coordenadas SIRGAS 2000 UTM, na escala de 1:1.000 (um para mil) ou 1:2.000 (um para dois mil), todas assinadas pelo proprietário e pelo profissional habilitado, com o respectivo documento de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), contendo as seguintes informações:

Curvas de nível com equidistância de 1,00m (um metro) e indicação dos talwegues;

Denominação, situação, limites e divisas perfeitamente definidos, com a indicação dos proprietários lindeiros, áreas e demais elementos de descrição e caracterização do imóvel;

Indicação clara da divisão e disposição das unidades autônomas pretendidas no condomínio, especificando as áreas privativas e as áreas de uso comum;

Indicação das vias internas do condomínio e dos loteamentos ou condomínios próximos;

Quadro demonstrativo da área total, detalhando as áreas úteis, públicas e comunitárias, com respectivas localizações, e a área em metros quadrados de cada lote, incluindo numeração dos lotes e quadras;

Apresentação de uma cópia digital do projeto aprovado em formato PDF, compatível com o sistema de gestão documental do Município, para fins de análise e anexação ao processo, bem como arquivos do projeto em formatos compatíveis com Sistemas de Informações Geográficas (SIG), como SHP, KMZ ou KML, contendo as informações georreferenciadas do projeto;

Fornecimento de uma planilha contendo as coordenadas geográficas das áreas e unidades do condomínio, em formato editável, como CSV ou XLS, compatível com ferramentas de SIG e análises técnicas.

**Art.49º** Após a aprovação do projeto definitivo, o empreendedor deverá submeter o condomínio ao Registro de Imóveis no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, salvo prorrogação expressamente autorizada pelo órgão competente.

**Parágrafo Único** - É proibida a comercialização de unidades autônomas antes do registro do condomínio de lotes.

**Art.50º** As obras individuais que vierem a ser edificadas nas unidades autônomas deverão ser submetidas à aprovação pelo Município e só poderão ser iniciadas após a inscrição do condomínio no Cartório de Registro de Imóveis e a completa execução das obras de urbanização previstas no projeto aprovado.

**Art.51º** Após a aprovação do condomínio de lotes, as unidades autônomas não poderão ser subdivididas.

**Art.52º** Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos para o condomínio, o empreendedor ou seu representante legal requererá ao Município, por meio de processo administrativo, que seja feita a vistoria pelo órgão gestor municipal responsável, para a emissão do Alvará de Conclusão de Obras.

§1º A vistoria será realizada após a comunicação pelo proprietário para o órgão responsável da Administração Direta Municipal.

**Art.53º** Havendo áreas a serem transferidas para o domínio público, o Alvará de Conclusão de Obras somente será emitido mediante a apresentação da matrícula atualizada que contenha a área doada devidamente individualizada e registrada junto ao Cartório do Registro de Imóveis, sem ônus para o Município.

**Art.54º** Verificadas irregularidades na execução do projeto aprovado, o órgão municipal competente suspenderá a emissão do Alvará de

Conclusão de Obras e notificará o proprietário, por meio do agente fiscalizador, para que as correções necessárias sejam realizadas.

**Art.55º** O prazo máximo para a concessão do Alvará de Conclusão de Obras é de 30 (trinta) dias, contados a partir da data de protocolo do requerimento junto à Administração Municipal.

## **CAPÍTULO V DA APROVAÇÃO DE DESEMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO**

**Art.56º** Para obter a aprovação de projetos de parcelamento do solo urbano nas formas de desmembramento e de projetos de remembramento do solo urbano, o interessado apresentará o pedido mediante requerimento, ao Poder Público, acompanhado dos seguintes documentos:

Título de propriedade;

Certidão Negativa de Débitos Municipais;

Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica do profissional;

Planta do imóvel a ser desmembrado ou remembrado, em 2 (duas) vias de cópias de papel e 1 (uma) via de cópia digital em extensão PDF na escala 1:500 (um para quinhentos), devidamente assinadas pelo interessado e pelo responsável técnico, junto a uma cópia digital, contendo as seguintes indicações:

situação do imóvel, com indicação precisa dos lotes e confrontantes;

indicação das edificações existentes;

indicação das vias existentes e loteamento próximo;

rumos e distâncias das divisas;

área anterior e área resultante;

indicação de qual zoneamento pertence;

divisão ou agrupamento de lotes pretendidos, com as respectivas áreas;

dimensões lineares.

**Parágrafo Único** - As pranchas de desenho devem obedecer a normatização definida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

**Art.57º** Os projetos de desmembramento e remembramento deverão seguir as determinações da Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e a Lei do Sistema Viário do Município de General Carneiro, partes integrantes do Plano Diretor.

§1º Nenhum lote resultante poderá ter as dimensões mínimas inferiores às estabelecidas na Lei do Uso e Ocupação do Solo Urbano.

§2º Nenhum desmembramento ou remembramento poderá impedir a continuidade viária e/ou prejudicar as Diretrizes Viárias estabelecidas na Lei do Sistema Viário.

**Art.58º** O Poder Público terá o prazo de 30 (trinta) dias para expedir o ato de aprovação, desde que comprovada a exatidão do projeto apresentado e da documentação, descontados os dias gastos para complemento de informação externas ou correção de dados.

§1º Após examinada e aprovada a documentação, será concedida Licença de Desmembramento e Remembramento para averbação no Registro de Imóveis.

§2º Somente após averbação dos novos lotes no Registro de Imóveis, o Município poderá conceder licença para construção ou edificação.

## **TÍTULO III DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

**Art.59º** Fica instituída a Política Municipal de Regularização Fundiária Urbana (Reurb), para regularização de loteamentos irregulares, cujas diretrizes estão pautadas na Lei Federal nº 13.465 de 11 de julho de 2017, por previsão legal na Lei do Plano Diretor Municipal, e nas seguintes orientações:

Observância das determinações do Plano Diretor;

Articulação com as políticas setoriais de habitação, saneamento ambiental e mobilidade urbana, nos diversos níveis de governo;

Prioridade para a permanência da população na área ocupada, assegurados o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada;

Controle visando a evitar novas ocupações ilegais na área objeto de regularização;

Articulação com iniciativas públicas e privadas voltadas à integração social e à geração de emprego e renda.

**Art.60º** Para a efetivação do direito social à moradia e à cidade e em reconhecimento a direitos reais legalmente constituídos, o Município procederá com a regularização fundiária de interesse social, nos seguintes casos:

Assentamentos informais, ocupados predominantemente por população de baixa renda, inseridos em área urbana, existentes na data de publicação desta Lei;

Parcelamentos irregulares, assim entendidos como aqueles não licenciados ou executados sem observância das determinações do ato administrativo de licença, ocupados predominantemente por população de baixa renda, inseridos em área urbana, existentes na data de publicação desta lei.

**Parágrafo Único** - Excepcionalmente, para evitar lesão aos padrões de desenvolvimento urbano, na garantia do direito social à moradia e no fomento ao desenvolvimento econômico-social, o Município, discricionariamente, buscará promover a regularização fundiária de parcelamentos irregulares, existentes na data de publicação desta Lei, não enquadrados no inciso II.

**Art.61º** As regularizações de assentamentos informais e os parcelamentos irregulares, ocupados predominantemente por população de baixa renda inseridos em área urbana, além de observar as permissões para o parcelamento constantes nesta lei, devem:

Ser objeto de projeto de consolidação e regularização urbanístico-ambiental específico, elaborado com a participação da comunidade envolvida;

Garantir a sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada;

Não agravar a situação dos corpos hídricos utilizados para a captação de água destinada ao abastecimento humano;

Garantir a segurança da população em relação a inundações, erosão e deslizamento de encostas;

Prever solução de realocação, preferencialmente na mesma área ou em área adjacente, para a população que não puder permanecer no local.

**Parágrafo Único** - A observância dos requisitos previstos nos incisos II, III e IV, deve ser demonstrada por meio de estudos ambientais simplificado, específicos, com conteúdo definido pelo órgão responsável pela licença ambiental.

**Art.62º** Nos termos da Lei Federal nº 13.465 de 2017, a Reurb compreende duas modalidades:

Reurb-S: Regularização de Interesse Social, aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda; e

Reurb-E: Regularização de Interesse Específico, aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese do inciso I deste artigo.

**Art.63º** Na Reurb-S, caberá ao órgão competente do poder público, da administração direta ou indireta, implementar a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários e as melhorias habitacionais previstos nos projetos de regularização, assim como arcar com os ônus de sua manutenção.

**Parágrafo Único** - Para os fins previstos no *caput*, o Município poderá, a critério da Comissão de Regularização Fundiária, dispensar algumas das exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como outros parâmetros urbanísticos e edilícios.

**Art.64º** Na Reurb-E, o Município deverá definir, por ocasião da aprovação dos projetos de regularização fundiária, nos limites da legislação de regência, os responsáveis pela:

Implantação dos sistemas viários;

Implantação da infraestrutura essencial e dos equipamentos públicos ou comunitários, quando for o caso; e

Implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, e dos estudos técnicos, quando for o caso.

§1º As responsabilidades de que trata o *caput* deste artigo poderão ser atribuídas aos beneficiários da Reurb-E.

§2º Os responsáveis pela adoção de medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental deverão celebrar termo de compromisso com as autoridades competentes como condição de aprovação da Reurb-E.

**Art.65º** O procedimento administrativo, bem como as exigências para o projeto de regularização e as competências dos órgãos do poder público municipal, Conselho Municipal da Cidade e Grupo Técnico Permanente (GTP) serão definidos por meio de Lei Municipal específica.

#### **TÍTULO IV**

#### **DAS DISPOSIÇÕES PENAIS**

**Art.66º** Fica sujeito à cassação de alvará, embargo administrativo de obras e serviços e à aplicação de multa pecuniária todo aquele que, a

qualquer tempo e modo, der início, efetuar loteamento, desmembramento ou remembramento do solo para fins urbanos sem autorização do Poder Executivo Municipal ou em desacordo com as disposições desta Lei, bem como das normativas de âmbito Estadual e/ou Federal pertinentes.

§1º A multa a que se refere este Artigo será arbitrada pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, de acordo com a gravidade da infração, e seu valor corresponderá entre 10.000 (dez mil) e 50.000 (cinquenta mil) Unidades Fiscais Municipais (UFM).

§2º O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais cominações legais, nem sana a infração, ficando o infrator na obrigação de legalizar as obras de acordo com as disposições vigentes.

§3º A reincidência específica da infração acarretará ao responsável pela obra, multa no valor do dobro da inicial, além da suspensão de sua licença para o exercício de suas atividades de construir no Município pelo prazo de 2 (dois) anos.

**Art.67º** Se, após a publicação desta Lei, o Município obter conhecimento da existência de arruamento, loteamento ou desmembramento de terreno, construído sem autorização municipal, o responsável pela irregularidade será notificado pelo Município para o pagamento da multa e terá o prazo de 90 (noventa) dias para regularizar a situação do imóvel, ficando proibida a continuação dos trabalhos.

**Parágrafo Único** - Não cumprida as exigências constantes da Notificação de Embargo, será lavrado o Auto de Infração, podendo ser solicitado, se necessário, o auxílio das autoridades judiciais e policiais do Estado.

**Art.68º** São passíveis de punição a bem do serviço público, conforme legislação específica em vigor, os servidores do Município que, direta ou indiretamente, fraudando o espírito da presente Lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidas licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

## **TÍTULO V**

### **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art.69º** O Poder Executivo Municipal poderá baixar, por decreto, normas ou especificações técnicas adicionais referentes à apresentação de peças gráficas e às obras ou serviços de infraestruturas exigidas por esta Lei.

**Art.70º** Os projetos de loteamento que, antes da data de aprovação desta Lei, já tenham obtido as Diretrizes Urbanísticas do órgão municipal competente e os pareceres prévios dos órgãos ambientais pertinentes, poderão ter seus parâmetros respeitados, desde que a aprovação ocorra no prazo máximo de 2 (dois) anos a partir da vigência desta Lei.

**Art.71º** Os dados contidos em levantamentos topográficos, plantas, memoriais descritivos, certidões, escrituras e demais documentos apresentados pelo loteador serão aceitos como verdadeiros, não cabendo à Municipalidade quaisquer ônus que possam advir de atos firmados com base nos referidos documentos.

**Parágrafo Único** - O Município não se responsabilizará por quaisquer discrepâncias encontradas nas dimensões e áreas dos lotes em qualquer tipo de parcelamento.

**Art.72º** Não será concedido alvará para edificação, reforma, ampliação ou demolição, em lotes resultantes de parcelamento do solo ou remembramento não regularmente aprovados pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, em conformidade com esta Lei.

**Art.73º** Para aprovação de qualquer alteração ou cancelamento de parcelamento do solo para fins urbanos registrado em cartório, deverão ser atendidas as disposições contidas nesta Lei, na Lei Federal nº 6766 de 1979 e suas alterações.

**Art.74º** Os casos omissos e as dúvidas de interpretações decorrentes da aplicação desta Lei serão apreciados pelo Conselho Municipal da Cidade e órgão competente do Poder Executivo Municipal, ao qual fica atribuída também a competência para estudar e definir elementos técnicos necessários a toda atividade normativa decorrente da presente Lei.

**Art.75º** A alteração do conteúdo referente ao parcelamento do solo para fins urbanos, após a aprovação da presente lei, somente ocorrerá mediante a apresentação de justificativas técnicas relativas ao conteúdo a ser modificado, as quais deverão ser submetidas em audiência pública, em estrita conformidade com as disposições do artigo 42-B do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) e demais legislações federais, estaduais e municipais pertinentes, sendo

necessária a anuência do órgão municipal de urbanismo e do Conselho Municipal da Cidade.

**Parágrafo Único** - Qualquer proposta de alteração ao conteúdo desta lei que não atenda aos procedimentos estabelecidos no *caput* deste artigo será considerada inválida, não produzindo efeitos legais.

**Art.76º** São partes integrantes desta Lei os seguintes anexos:

Anexo I – Lista de Definições;

Anexo II – Modelo de Termo de Compromisso.

**Art.77º** Fica revogada a Lei 1.303 de 10 de dezembro de 2013, e demais disposições em contrário.

**Art.78º** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de General Carneiro, Estado do Paraná, 02 de dezembro de 2025.

**JOEL RICARDO MARTINS FERREIRA**

Prefeito Municipal

#### **ANEXO I – LISTA DE DEFINIÇÕES**

ABNT: Associação Brasileira de Normas Técnicas.

ALINHAMENTO: Limite divisório entre o lote e o logradouro público.

ALVARÁ: Documento que consubstancia um ato administrativo de licença ou autorização municipal; documento expedido pela Administração Municipal concedendo licença para o funcionamento de atividades ou a execução de serviços e obras.

ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE: Área protegida com restrições quanto ao uso e ocupação do solo urbano, de modo a preservar seus atributos naturais, conforme a Lei Federal n.º 12.651, de 25 de maio de 2012, e suas alterações posteriores, e as exceções estabelecidas na Lei do Plano Diretor Municipal.

ÁREA NÃO EDIFICÁVEL: É a área onde é vedada a edificação de qualquer natureza.

ÁREA URBANA: É a área do território municipal inserida no interior do perímetro urbano, definido em lei específica complementar ao Plano Diretor Municipal.

ÁREAS PÚBLICAS: São áreas de um parcelamento destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público.

ARRUAMENTO: É o ato de abrir uma via ou logradouro destinado à circulação ou utilização pública.

CALÇADA: Parte do logradouro público reservado ao deslocamento de pedestres.

CAU: Conselho de Arquitetura e Urbanismo.

CONDOMÍNIO DE LOTES: Divisão da gleba em mais de duas unidades autônomas, sob regime condominial, indivisíveis e inseparáveis, onde não é permitido o remembramento. Essas unidades são compostas por partes de propriedade exclusiva e partes de propriedade comum dos condôminos.

CONDOMÍNIO URBANÍSTICO: Modalidade de empreendimento imobiliário coletivo sobre um único lote, onde cada membro possui direito à fração ideal da totalidade do empreendimento.

CREA: Conselho Regional de Engenharia e Agronomia.

DESEMEMBRAMENTO: É a divisão física de glebas em lotes, sem abertura de novas vias ou logradouros públicos.

EMBARGO: Providência legal de autoridade pública, tendente a sustar o prosseguimento de uma obra ou instalação cuja execução ou funcionamento esteja em desacordo com as prescrições legais.

EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS: São os espaços, estabelecimentos ou instalações públicas destinadas ao ensino, cultura, esporte, lazer, saúde, assistência social, aprovados pela autoridade municipal competente.

EQUIPAMENTOS URBANOS: São os equipamentos das redes públicas de saneamento básico, redes de energia, telefonia, de televisão e de dados e os sistemas de distribuição de gás canalizado.

GLEBA: Área do terreno não loteada e superior a um lote.

HABITE-SE: Documento expedido por órgão competente à vista da conclusão da obra, autorizando seu uso ou ocupação.

LOGRADOURO PÚBLICO: Toda superfície destinada ao uso público, por pedestre ou veículos, e oficialmente reconhecida.

LOTE: Terreno oriundo de parcelamento de solo, com acesso a logradouro público dotado de infraestrutura, cujas dimensões e áreas atendam aos parâmetros urbanísticos definidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano para a zona em que se localiza.

**LOTEAMENTO:** É a subdivisão de glebas em lotes destinadas à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

**LOTEAMENTO FECHADO:** Modelo de parcelamento do solo formado por área fechada por muros, com acesso único controlado, em que cada unidade autônoma cabe, como parte inseparável, fração ideal de terreno correspondente às áreas comuns.

**PARCELAMENTO:** Subdivisão de glebas, terrenos ou lotes através de loteamento ou desmembramento.

**REFERÊNCIA DE NÍVEL:** É a cota de altitude tomada como oficial pelo Município.

**SIG:** Sistema de Informações Geográficas.

## **ANEXO II – MODELO DE TERMO DE COMPROMISSO**

### **TERMO DE COMPROMISSO**

Pelo presente Termo de Compromisso, o proprietário (ou responsável) do loteamento/ condomínio compromete-se perante a Prefeitura Municipal de General Carneiro a: [descrição das obras e infraestruturas a serem realizadas pelo proprietário/responsável].

[nome do proprietário ou responsável]

#### **I- Partes:**

De um lado, a Prefeitura Municipal de General Carneiro, representada por seu Prefeito Municipal [Nome do Prefeito], o Secretário Municipal [Nome do Secretário] e o Procurador Geral do Município [Nome do Procurador], e, do outro lado, [Nome do Proprietário ou Responsável], com sede (ou residente) à [Endereço Completo], doravante designado Loteador, proprietário (ou responsável) do loteamento aprovado pelo Decreto nº [Número do Decreto], datado de [Data da Aprovação do Decreto].

Fundamento Legal:

Este Termo de Compromisso fundamenta-se na Lei nº [Número da Lei], de [Data da Lei], que estabelece normas para o parcelamento do solo no Município.

Local e Data: General Carneiro, [dia/mês/ano].

#### **II - Finalidade e Objeto**

Finalidade:

O presente Termo tem a finalidade de formalizar as exigências legais relativas à responsabilidade do Loteador em executar, sem ônus para a Prefeitura, as obras de infraestrutura no loteamento aprovado, bem como a prestação de garantia para a execução das referidas obras.

Objeto:

O objeto deste Termo é a execução das obras de infraestrutura no loteamento referenciado pelo processo nº [Número do Processo] e no projeto aprovado pelo Decreto nº [Número do Decreto], datado de [Data do Decreto].

#### **III - Obrigações e Prazos**

Pelo presente Termo de Compromisso, o Loteador compromete-se a:

Executar, no prazo de 3 (três) anos e conforme cronograma aprovado, as seguintes obras: [Descrever as obras].

Facilitar a fiscalização permanente por parte da Prefeitura Municipal durante a execução das obras e serviços.

Incluir, nos compromissos e na escritura de compra e venda de lotes, a condição de que as construções somente poderão ser realizadas após a conclusão total das obras de infraestrutura e a demarcação definitiva dos lotes do empreendimento.

Solicitar prorrogação do prazo para a conclusão dos serviços, se necessário, com ampla justificativa. A falta de aceitação da prorrogação pela Prefeitura implicará em multa de [Valor da Multa] por dia útil de atraso.

Transferir à Prefeitura Municipal de General Carneiro, mediante escritura pública, as áreas públicas contidas no loteamento, totalizando [Total de m²] m², correspondente a [Percentual da Gleba] da gleba, distribuídas da seguinte forma: a) [Área Reservada a Equipamentos Comunitários] m², equivalente a [Percentual] da gleba. b) [Área Livre de Uso Público] m², equivalente a [Percentual] da gleba. c) [Área das Ruas] m², equivalente a [Percentual] da gleba.

Prestar garantia para a execução das obras de infraestrutura, conforme as modalidades admitidas na Lei [Número da Lei], incluindo: a) Garantia hipotecária das quadras nº [Números das Quadras], totalizando [Número de Lotes] lotes, equivalente ao custo orçado das obras.



Requerer a entrega total ou parcial das vias, logradouros e áreas reservadas ao uso público, sem ônus para a Prefeitura, após vistoria que as declare de acordo.

A garantia prestada será liberada conforme o andamento das obras, nas seguintes proporções:

30% após a conclusão da abertura das vias e assentamento de meios-fios.

30% após a conclusão da instalação das redes de abastecimento de água e eletricidade.

40% após a conclusão dos demais serviços.

#### **IV - Eficácia e Validade**

Eficácia:

O presente Termo entra em vigor na data de sua assinatura, adquirindo eficácia e validade na data de expedição do alvará de licença pelo órgão competente da Prefeitura e será encerrado após o cumprimento total das obrigações aqui estabelecidas.

Rescisão:

São causas de rescisão deste Termo o não cumprimento de qualquer cláusula, implicando na cassação do alvará de licença para a execução das obras.

#### **V - Foro e Encerramento**

Foro:

Para questões decorrentes deste Termo, é competente o Foro da Fazenda Pública Municipal.

Encerramento:

Assim, por estarem de acordo, as partes assinam este Termo de Compromisso, na presença das duas testemunhas abaixo.

General Carneiro, [Data/mês/ano].

---

Prefeito Municipal de General Carneiro

---

Secretário Municipal de Obras, Transportes e Serviços Públicos

---

Procurador Geral do Município

---

Proprietário (ou Responsável)

---

Testemunha

---

Testemunha

**Publicado por:**

Suzana de Oliveira Machado

**Código Identificador:**85DAC846

---

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios do Paraná no dia 03/12/2025. Edição 3419

A verificação de autenticidade da matéria pode ser feita informando o código identificador no site:

<https://www.diariomunicipal.com.br/amp/>