



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BOM

Estado do Paraná

Av. Curitiba, Nº 65 – CNPJ: 757712120001-71 - Fone: (043) 468 1123

gabineteprefeito@riobom.pr.gov.br

REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

LEI COMPLEMENTAR SOBRE PARCELAMENTO DO SOLO

**MOISÉS JOSÉ DE ANDRADE
PREFEITO MUNICIPAL**

**ANÍZIO MARCELINO DOS SANTOS
VICE-PREFEITO**



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BOM

Estado do Paraná

Av. Curitiba, Nº 65 – CNPJ: 757712120001-71 - Fone: (043) 468 1123

gabineteprefeito@riobom.pr.gov.br

LEGISLATIVO MUNICIPAL

JADILSON JOSÉ DOS SANTOS – PRESIDENTE

JOÃO BATISTA DE ANDRADE – VICE-PRESIDENTE

ERICK FERNANDO OLIVEIRA 1º SECRETÁRIO

JOÃO MENDES MACHADO 2º SECRETÁRIO

RAFAEL GONÇALVES NORBIATO

AMARILDO PINTO DE ANDRADE

JOSÉ DONIZETI JACINTO

ANDRÉ VITAL DA SILVA

JOSÉ LISSOTI

RIO BOM, 28 DE ABRIL DE 2023



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BOM

Estado do Paraná

Av. Curitiba, Nº 65 – CNPJ: 757712120001-71 - Fone: (043) 468 1123

gabineteprefeito@riobom.pr.gov.br

SUMÁRIO

TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO I DOS OBJETIVOS (Art. 1º ao 3º)

CAPÍTULO II DAS DEFINIÇÕES (Art. 4º)

TÍTULO II DAS NORMAS TÉCNICAS (Art. 5º ao 7º)

CAPÍTULO I DAS ÁREAS NÃO PARCELÁVEIS (Art. 8º)

CAPÍTULO II DO PARCELAMENTO PARA FINS URBANOS

Seção I

Dos Requisitos Urbanísticos (Art. 9º ao 10)

Seção II

Da Doação de Áreas Destinadas ao Uso Público em Loteamentos (Art. 11 ao 17)

Seção III

Do Dimensionamento de Quadras e Lotes em Loteamentos (Art. 18 ao 21)

Seção IV

Das Obras, Serviços e Infraestrutura Básica para o Loteamento (Art. 22 ao 25)

Seção V Do Desmembramento (Art. 26)

Seção VI

Do Fracionamento do Lote (Art. 27 ao 28)

Subseção II

Dos Requisitos para Fracionamentos Longitudinais (Art. 29)

Subseção III

Dos Requisitos para Fracionamentos Transversais (Art. 30)

Seção VII

Do Parcelamento para Fins de Interesse Social (Art. 31 ao 33)

Seção VIII

Dos Loteamentos Fechados (Art. 34 ao 40)

Seção IX

Dos Requisitos para Regularização de Loteamentos Clandestinos (Art. 41 ao 42)

CAPÍTULO III DO PARCELAMENTO DO SOLO NA ZONA RURAL

Seção I

Das Chácaras de Recreio (Art. 43 ao 46)

Seção II

Do Parcelamento para Fins Rurais (Art. 47)

TÍTULO III DA APROVAÇÃO DE PARCELAMENTOS

CAPÍTULO I DA APROVAÇÃO DE LOTEAMENTOS



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BOM

Estado do Paraná

Av. Curitiba, Nº 65 – CNPJ: 757712120001-71 - Fone: (043) 468 1123

gabineteprefeito@riobom.pr.gov.br

Seção I

Da Consulta Prévia (Art. 48 ao 50)

Seção II

Do Projeto de Loteamento (Art. 51)

Seção III

Da Aprovação e do Registro do Loteamento (Art. 52 ao 61)

CAPÍTULO II

DA APROVAÇÃO DE DESMEMBRAMENTOS, FRACIONAMENTOS E REMEMBRAMENTOS (Art. 62 ao 64)

CAPÍTULO III

DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS E LOTEAMENTOS FECHADOS (Art. 65 ao 66)

CAPÍTULO IV

DAS CHÁCARAS DO RECREIO (Art. 67 ao 70)

CAPÍTULO V

DOS PARCELAMENTOS PARA FINS RURAIS (Art. 71)

TÍTULO IV

DAS GARANTIAS (Art. 72 ao 74)

TÍTULO V

DA FISCALIZAÇÃO (Art. 75)

TÍTULO VI

DAS RESPONSABILIDADES TÉCNICAS (Art. 76)

TÍTULO VII

DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES (Art. 77 ao 78)

TÍTULO VIII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS (Art. 79 ao 81)



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BOM

Estado do Paraná

Av. Curitiba, Nº 65 – CNPJ: 757712120001-71 - Fone: (043) 468 1123

gabineteprefeito@riobom.pr.gov.br

LEI COMPLEMENTAR Nº 012/2023

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO E USO DO SOLO E
DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PODER LEGISLATIVO DE RIO BOM, ESTADO DO
PARANÁ, APROVOU E EU, PREFEITO MUNICIPAL,
SANCIONO A SEGUINTE LEI:

TÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO I

DOS OBJETIVOS

Art. 1º. Esta Lei regula o parcelamento do solo no Município de Rio Bom, obedecidas as demais normas federais e estaduais relativas à matéria, especialmente a Lei Federal n. 6.766/1979, alterada pela Lei Federal n. 9.785/1999, o Decreto-lei n. 58/1937, a Lei Federal 4.504/1964 e a Lei Federal n. 5.868/1972.

§ 1º. Considera-se área rural, para fins de aplicação desta Lei, aquela pertencente ao Município de Rio Bom, localizada fora dos limites definidos pela Lei dos Perímetros Urbanos do Município.

§ 2º. Considera-se área urbana, para fins de aplicação desta Lei, aquela delimitada pela Lei dos Perímetros Urbanos do Município.

§ 3º. O parcelamento da área rural somente será permitido para fins rurais e usos permissíveis especificados na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

§ 4º. O parcelamento para fins urbanos somente será permitido nas zonas declaradas urbanas por lei municipal e de urbanização específica assim declaradas até a data de aprovação desta Lei.

Art. 2º. Esta Lei tem por objetivos:



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BOM

Estado do Paraná

Av. Curitiba, Nº 65 – CNPJ: 757712120001-71 - Fone: (043) 468 1123

gabineteprefeito@riobom.pr.gov.br

- I. Orientar o projeto e a execução de qualquer serviço ou obra de parcelamento do solo urbano ou rural no Município;
- II. Prevenir assentamento urbano em área imprópria para esse fim;
- III. Evitar a comercialização de lotes inadequados às atividades urbanas e rurais;
- IV. Assegurar a observância de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade no processo de parcelamento do solo para fins urbanos;
- V. Ordenar a estrutura fundiária da área rural.

Art. 3º. A execução de qualquer loteamento, arruamento, desmembramento ou remembramento no Município, dependerá de prévia licença da Prefeitura Municipal, devendo ser ouvidas, quando for o caso, o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação de Interesse Social de Rio Bom.

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

§ 2º. Esta Lei complementar, não altera ou substitui as exigências de caráter urbanístico estabelecidas na Lei de Uso de Ocupação do Solo e na Lei do Sistema Viário do Município.

CAPÍTULO II DAS DEFINIÇÕES

Art. 4º. Para efeito de aplicação da presente Lei, são adotadas as seguintes definições:

- I. ALVARÁ - documento expedido pela Administração Municipal concedendo licença para o funcionamento de atividades ou a execução de serviços e obras;
- II. ÁREA DE FUNDO DE VALE - área do loteamento destinada à proteção das nascentes e dos cursos d'água, sendo delimitada pelas margens do curso d'água e por uma via paisagística;
- III. ÁREA PÚBLICA DE LAZER - praça, espaço livre de uso público, área do loteamento reservada ao uso comum e/ou especial do povo, para recreação, lazer e atividades ao ar livre;
- IV. ÁREA TOTAL - área abrangida pelo loteamento, desmembramento ou condomínio horizontal, de acordo com os limites definidos em seu registro imobiliário;
- V. ARRUAMENTO - logradouro, ou conjunto de logradouros públicos, destinados à circulação viária e acesso aos lotes urbanos;



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BOM

Estado do Paraná

Av. Curitiba, Nº 65 – CNPJ: 757712120001-71 - Fone: (043) 468 1123

gabineteprefeito@riobom.pr.gov.br

VI. CONDOMÍNIO HORIZONTAL - modelo de parcelamento do solo formando área fechada por muros, com acesso único controlado, em que a cada unidade autônoma cabe, como parte inseparável, fração ideal de terreno correspondente às áreas comuns destinadas a vias de acesso e recreação;

VII. EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO - equipamento público destinado à educação, cultura, lazer, saúde, segurança e similares;

VIII. EQUIPAMENTO URBANO - equipamento público de abastecimento de água, coleta de esgoto, drenagem de águas pluviais, distribuição de energia elétrica, iluminação pública e telefonia;

IX. FRAÇÃO IDEAL - parte inseparável de um lote ou coisa comum, considerada para fins de ocupação;

X. FUNDO DO LOTE - divisa oposta à testada, sendo, nos lotes de esquina, a divisa oposta à menor testada;

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

XII. LOGRADOURO PÚBLICO - área de terra de propriedade pública e de uso comum e/ou especial do povo, destinada às vias de circulação e espaços livres;

XIII. LOTE - terreno servido de infraestrutura, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos em lei municipal para a zona a que pertence;

XIV. PARCELAMENTO - subdivisão de gleba sob a forma de loteamento, desmembramento, remembramento ou fracionamento;

XV. PASSEIO OU CALÇADA - parte do logradouro ou via de circulação destinada ao tráfego de pedestres;

XVI. PISTA DE ROLAMENTO - parte do logradouro ou via de circulação destinada ao desenvolvimento de uma ou mais faixas para o tráfego de veículos;

XVII. PROFUNDIDADE DO LOTE - distância entre a testada e o fundo do lote, medida entre os pontos médios da testada e da divisa do fundo ;

XVIII. QUADRA - terreno circundado por vias de circulação, resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;

XIX. REMEMBRAMENTO OU UNIFICAÇÃO - junção de dois ou mais lotes para formarem um único lote;



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BOM

Estado do Paraná

Av. Curitiba, Nº 65 – CNPJ: 757712120001-71 - Fone: (043) 468 1123

gabineteprefeito@riobom.pr.gov.br

XX. TALVEGUE - linha sinuosa definida pela sucessão dos pontos de maior profundidade ao longo do leito de um curso d'água;

XXI. VIA DE ACESSO - área de uso comum destinada à circulação e ao acesso às unidades de parcelamentos ou condomínios;

XXII. VIA DE CIRCULAÇÃO - avenidas, ruas, alamedas, travessas, estradas e caminhos de uso público.

XXIII. VIA PAISAGÍSTICA - via que se desenvolve acompanhando o leito dos cursos de água, a uma distância mínima de 60 metros de suas margens e nascentes.

TÍTULO II

DAS NORMAS TÉCNICAS

Art. 5º. O parcelamento do solo poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento ou fracionamento.

§ 1º. Considera-se loteamento, a subdivisão do solo em lotes destinados à edificação de qualquer natureza, com abertura de vias de circulação ou prolongamento de logradouros públicos, modificação ou ampliação das já existentes.

§ 2º. Considera-se desmembramento, a subdivisão do solo em lotes destinados à edificação de qualquer natureza, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 3º. Considera-se fracionamento a subdivisão de lotes existentes em duas ou mais frações menores com ou sem a necessidade de abertura de travessa para acesso das novas parcelas, respeitadas as dimensões mínimas de lotes definidas por esta Lei.

Art. 6º. No parcelamento do solo deverão ser observadas as disposições desta Lei, exigências do Sistema Viário e disposições da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, bem como as da legislação ambiental federal, estadual e municipal e a Lei do Plano Diretor Municipal.

Art. 7º. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos nas zonas urbanas passíveis de serem parceladas e nas zonas de urbanização específicas, de acordo com os parâmetros previstos pela Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BOM

Estado do Paraná

Av. Curitiba, Nº 65 – CNPJ: 757712120001-71 - Fone: (043) 468 1123

gabineteprefeito@riobom.pr.gov.br

CAPÍTULO I

DAS ÁREAS NÃO PARCELÁVEIS

Art. 8º. Não será permitido o parcelamento do solo:

- I. Nas nascentes e corpos d'água e demais áreas de preservação permanente;
- II. Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as medidas saneadoras e assegurado o escoamento das águas;
- III. Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- IV. Em terrenos com declividade máxima de 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
- V. Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, podendo o Poder Executivo Municipal exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário;
- VI. Em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição ou degradação ambiental impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção;
- VII. Em terrenos situados nas zonas de proteção ambiental, instituídas pela Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo;

CAPÍTULO II

DO PARCELAMENTO PARA FINS URBANOS

Seção I

Dos Requisitos Urbanísticos

Art. 9º. Os loteamentos deverão respeitar as faixas de preservação e faixas não edificáveis:

- I. Nos cursos d'água: faixa de proteção respeitando os limites estabelecidos para as áreas de preservação permanente dispostas na Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, o Código Florestal, ou outra Lei Federal que vier a substituí-la;
- II. Em nascentes e olhos d'água: 50m (cinquenta metros) de faixa de preservação margeando o olho d'água ou raio de proteção de 50m (cinquenta metros) para nascentes pontuais;
- III. Ao redor de lagoas, lagos ou reservatórios d'água, naturais ou artificiais, com até 20ha (vinte hectares) de área de superfície: 50m (cinquenta metros) de faixa de proteção;



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BOM

Estado do Paraná

Av. Curitiba, Nº 65 – CNPJ: 757712120001-71 - Fone: (043) 468 1123

gabineteprefeito@riobom.pr.gov.br

IV. Ao redor de lagoas, lagos ou reservatórios d'água, naturais ou artificiais, com mais de 20ha (vinte hectares) de área de superfície: 100m (cem metros) de faixa de proteção;

V. Ao longo das faixas de domínio público, das rodovias, das ferrovias e dutos: prever faixa não edificáveis, de 15m (quinze metros) de largura, salvo maiores exigências de legislação específica.

§ 1º. Deverá ser mantida uma como zona de proteção ambiental, uma faixa não edificável com largura mínima de 30m (trinta metros) de cada lado das nascentes e cursos d'água, conforme previsto na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município.

§ 2º. As faixas não edificáveis, citadas nos incisos de I a IV conformam os fundos de vale, que terá a dimensão mínima de 50m entre a margem do corpo hídrico ou nascente e a via paisagística.

I. A via paisagística terá início após as faixas não edificáveis, com dimensão mínima de 15m (quinze metros), articulando-se às vias adjacentes e atendendo às demais diretrizes da Lei do Sistema Viário;

§ 3º. As faixas não edificáveis, citada no inciso V poderá ser utilizada para sistema viário.

I. As vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local, não podendo ter largura inferior a 15m (quinze) metros.

Art. 10. O Poder Executivo poderá, complementarmente, exigir em cada loteamento, reserva de faixa não edificável destinada a equipamentos urbanos.

Seção II

Da Doação de Áreas Destinadas ao Uso Público em Loteamentos

O proprietário da área parcelada cederá ao Município, sem ônus para este, uma percentagem da área a lotear, de no mínimo 35% da área total da gleba, que corresponde às áreas destinadas ao uso público, constituídas de:

- I. Áreas destinadas ao sistema viário;
- II. Áreas destinadas aos equipamentos urbanos e comunitários;
- III. Áreas destinadas à implantação de praças e áreas públicas de lazer.



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BOM

Estado do Paraná

Av. Curitiba, Nº 65 – CNPJ: 757712120001-71 - Fone: (043) 468 1123

gabineteprefeito@riobom.pr.gov.br

§ 1º. Consideram-se equipamentos urbanos aqueles de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, as redes de esgotamento sanitário e abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar, redes telecomunicações, de gás canalizado e outros de interesse público.

§ 2º. Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, esporte, lazer, assistência social e similares, as quais:

- I. Serão reservadas áreas institucionais para sua implantação;
- II. Não poderão estar situadas nas faixas não edificáveis;
- III. Serão sempre determinadas pelo Poder Executivo Municipal, levando-se em conta o interesse coletivo.

Art. 11. As áreas destinadas ao sistema viário devem ser doadas em quantidade que permita:

- I. Acesso a pelo menos uma testada do lote gerado através do parcelamento;
- II. O atendimento ao disposto pelos Parâmetros do Sistema Viário Municipal, estabelecidos na Lei do Sistema Viário.

Art. 12. As áreas destinadas aos equipamentos comunitários, assim como aquelas destinadas a praças e áreas públicas de lazer, devem ser doadas na proporção disposta como segue:

- I. A área mínima a ser doada para equipamentos comunitários deverá ser de 5% (cinco por cento) da área total;
- II. A área mínima a ser doada para praças e áreas públicas de lazer deverá ser de 10% (dez por cento) da área total.
- III. As áreas destinadas às praças e áreas públicas de lazer e aos equipamentos urbanos e comunitários podem ser contíguas, mas não podem sobrepor-se.
- IV. Quando a soma das áreas doadas for inferior a definida no caput do 0, deverá ser complementada com praças e áreas públicas de lazer e/ou áreas destinadas a equipamentos urbanos ou comunitários.

§ 1º. A localização das áreas públicas de lazer e de equipamentos comunitários deverá atender às seguintes disposições:

- I. Serem circundadas por vias públicas, podendo uma de suas faces confrontar com lotes;



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BOM

Estado do Paraná

Av. Curitiba, Nº 65 – CNPJ: 757712120001-71 - Fone: (043) 468 1123

gabineteprefeito@riobom.pr.gov.br

II. Ao menos 70% (setenta por cento) do percentual exigido para a área de lazer e de equipamentos comunitários será localizado pela Prefeitura em um só perímetro;

III. A menor testada da área junto à via pública deverá ter no mínimo 20m (vinte metros);

IV. A localização do restante da área exigida para área de lazer ou equipamentos comunitários, poderá ficar a cargo do loteador e só será computada como área de lazer ou comunitária, quando em qualquer ponto da mesma puder ser inscrito um círculo de raio de 10m (dez) metros.

§ 2º. O Poder Executivo poderá receber áreas de fundo de vale, mas, para efeito do cálculo das áreas definidas no inciso II, do caput deste artigo, serão computados, no máximo, 25,0% (vinte e cinco por cento) do total dessas áreas.

§ 3º. As rótulas de intersecção viária serão computadas na área do sistema viário.

Art. 13. A partir da data do registro do loteamento, passam a integrar ao patrimônio e domínio do Município as áreas das vias de circulação, os espaços livres de uso público e as áreas destinadas a equipamentos comunitários e urbanos, constantes do projeto geométrico e do memorial descritivo do loteamento, aprovados pela Prefeitura Municipal.

Art. 14. Os imóveis constituídos por espaços livres de uso público e por áreas de equipamentos comunitários não poderão ter a sua destinação alterada pelo parcelador ou pelo Poder Público Municipal, a partir da aprovação do projeto de parcelamento, salvo na ocorrência das hipóteses previstas na legislação federal.

Art. 15. Nos condomínios horizontais e loteamentos fechados a área de uso comum destinada à recreação será equivalente a 10% (dez por cento) da área total da gleba e terá no mínimo 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados), podendo ser dividida em, no máximo, 2 (duas) localizações.

Art. 16. A Prefeitura Municipal não assumirá qualquer responsabilidade por diferenças acaso verificadas nas dimensões e áreas dos lotes em qualquer tipo de parcelamento.

Seção III

Do Dimensionamento de Quadras e Lotes em Loteamentos

Art. 17. As dimensões e área mínimas, bem como os usos e os parâmetros de ocupação dos lotes oriundos de parcelamento, serão aqueles da zona em que se localiza a gleba, segundo estabelecido na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BOM

Estado do Paraná

Av. Curitiba, Nº 65 – CNPJ: 757712120001-71 - Fone: (043) 468 1123

gabineteprefeito@riobom.pr.gov.br

Art. 18. As quadras não poderão ter comprimento superior a 200 m (duzentos metros) ou inferior a 40 m (quarenta metros).

Art. 19. Nos condomínios horizontais, loteamentos fechados, bem como nos parcelamentos destinados a loteamentos de interesse social, as dimensões e áreas mínimas dos lotes, bem como os usos e os parâmetros de ocupação do solo, serão aqueles referentes às zonas classificadas na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo como Zona Especial de Interesse Social, considerando-se recuos frontais aqueles em relação à via de acesso interna e à divisa com o logradouro público, mesmo que o lote não se sirva deste logradouro.

Art. 20. Somente serão permitidas alterações nas parcelas dos condomínios horizontais, loteamentos fechados e loteamentos de interesse social que resultem em unidades com área igual ou superior às estabelecidas no respectivo Alvará de Aprovação.

Seção IV

Das Obras, Serviços e Infraestrutura Básica para o Loteamento

Art. 21. Toda a infraestrutura básica deverá conectar-se com as redes existentes.

Parágrafo único. Considera-se infraestrutura básica os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgotamento sanitário, abastecimento de água potável e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas.

Art. 22. O loteador deverá executar nos loteamentos, sem ônus para a Prefeitura, as seguintes obras e serviços, que passarão a fazer parte do patrimônio do município:

- I. A abertura das vias de circulação e comunicação e das áreas de recreação;
- II. A colocação dos marcos de alinhamento, de nivelamento e dos lotes, localizados nos ângulos e curvas das vias projetadas e nas divisas dos lotes, que deverão ser mantidos pelo parcelador em perfeitas condições até 1 (um) ano após a aprovação do loteamento;
- III. A colocação de guias e sarjetas, de acordo com as normas do órgão municipal competente e o disposto na Lei do Sistema Viário;
- IV. A rede de escoamento de águas pluviais, de acordo com as normas do órgão municipal competente;
- V. A rede de coleta de esgoto, tratamento e disposição final das águas servidas e a ligação do coletor tronco da rede interna do loteamento até o emissário, quando for o caso, com as



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BOM

Estado do Paraná

Av. Curitiba, Nº 65 – CNPJ: 757712120001-71 - Fone: (043) 468 1123

gabineteprefeito@riobom.pr.gov.br

normas da respectiva concessionária, ou certidão desta dispensando expressamente a execução da mesma quando do impedimento técnico

VI. A rede de abastecimento de água, inclusive da fonte de abastecimento quando for o caso, e as ligações da rede interna do loteamento com a adutora existente, de acordo com as normas da respectiva concessionária;

VII. Rede elétrica e de iluminação pública, de acordo com as normas da respectiva concessionária;

VIII. Pavimentação das vias públicas, de acordo com as normas do órgão municipal competente e o disposto na Lei do Sistema Viário;

IX. Nivelamento e calçamento dos passeios, segundo o modelo contido na Lei do Sistema Viário do Município e garantindo padrões de acessibilidade, estabelecidos na ABNT NBR 9050;

X. Arborização das áreas verdes, praças, passeios e canteiros, com densidade mínima de uma árvore por lote, de acordo com especificação da Prefeitura Municipal;

XI. Placas indicativas de nome de vias, segundo especificações da Prefeitura Municipal.

XII. Obras de terraplanagem, de drenagem e muros de arrimo;

XIII. Proteção do solo superficial, com recobrimento vegetal de cortes e taludes do terreno e proteção de encostas, quando necessário;

XIV. Implantação e/ou reconstituição de mata ciliar.

§ 1º. O projeto de loteamento não poderá prejudicar o escoamento de água, na respectiva bacia hidrográfica.

§ 2º. Quando não for possível interligar as galerias de águas pluviais do loteamento à rede existente, será obrigatória a execução de emissário até o curso d'água mais próximo, com dissipador de energia na sua extremidade.

Art. 23. As vias de circulação de qualquer loteamento deverão:

I. Articular-se com as vias adjacentes existente ou projetadas, em obediência às diretrizes de arreamento estabelecidas na Lei do Sistema Viário do Município;

II. Obedecer aos gabaritos das vias estabelecidos na Lei do Sistema Viário do Município;

III. Serem providas de praça de manobra, com passeio, que possa conter um círculo com raio mínimo de 15,00m (quinze metros) na pista de rolamento, quando houver interrupção ou



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BOM

Estado do Paraná

Av. Curitiba, Nº 65 – CNPJ: 757712120001-71 - Fone: (043) 468 1123

gabineteprefeito@riobom.pr.gov.br

descontinuidade no traçado, salvo se constituir diretriz de arruamento estabelecida na Lei do Sistema Viário do Município.

Art. 24. As obras e serviços de infraestrutura exigidos para os parcelamentos deverão ser executados segundo cronograma físico previamente aprovado pela Prefeitura Municipal.

§ 1º. O parcelador terá prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data de publicação do decreto de aprovação do parcelamento ou expedição do alvará de licença de subdivisão pela Prefeitura Municipal, para executar os serviços e obras de infraestrutura nele exigidos.

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

§ 3º. Concluídas as obras e serviços de infraestrutura do parcelamento, o interessado solicitará ao órgão municipal competente, ou às Concessionárias de Serviços Públicos, a vistoria e o respectivo laudo de recebimento do serviço ou obra, do qual dependerá a liberação da caução correspondente.

§ 4º. Caso as obras não sejam realizadas dentro do prazo previsto no respectivo cronograma, a Prefeitura Municipal executará judicialmente a garantia dada e realizará as obras faltantes.

Seção V

Do Desmembramento

Art. 25. O dimensionamento de lotes resultantes de desmembramento deverá atender ao disposto no Anexo IV da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo único. A área mínima reservada a uso dominial será de ao menos 10% (dez por cento) da gleba desmembrada, quando esta pertencer a uma gleba total maior que 5.000m² (dez mil metros quadrados) ou que resultar em mais de 20 lotes urbanos

Seção VI

Do Fracionamento do Lote

Art. 26. Só serão permitidos fracionamentos de lotes urbanos desde que oriundos de projetos de loteamento os quais já reservaram as áreas institucionais e de lazer.



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BOM

Estado do Paraná

Av. Curitiba, Nº 65 – CNPJ: 757712120001-71 - Fone: (043) 468 1123

gabineteprefeito@riobom.pr.gov.br

Subseção I

Dos Tipos de Fracionamento

Art. 27. Para efeitos de aplicação desta Lei, os fracionamentos serão classificados em:

I. Fracionamento Longitudinal: quando o fracionamento ocorrer perpendicular à testada, no sentido longitudinal do lote;

II. Fracionamento Transversal: quando o fracionamento ocorrer paralelo à testada, no sentido transversal do lote.

Subseção II

Dos Requisitos para Fracionamentos Longitudinais

Art. 28. Os Fracionamentos Transversais deverão apenas atender às dimensões mínimas para os lotes estabelecidas para cada Zona e Eixos, segundo o Anexo IV da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

Subseção III

Dos Requisitos para Fracionamentos Transversais

Art. 29. Além de atender aos requisitos dispostos no Anexo IV da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, os fracionamentos transversais deverão prever a abertura de travessa de acesso aos lotes.

§ 1º. A travessa da qual trata o caput deste artigo deverá:

- I. Estar disposta rente a uma das divisas laterais do terreno;
- II. Possuir 3,5m de largura.

§ 2º. O Poder Executivo Municipal deverá indicar o local mais adequado para a abertura da travessa, levando em conta o interesse coletivo e as possibilidades de melhor insolação e ventilação.

Seção VII

Do Parcelamento para Fins de Interesse Social

Art. 30. Consideram-se lotes de interesse social aqueles com área inferior a 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados), com área mínima de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de 10,00m (dez metros).



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BOM

Estado do Paraná

Av. Curitiba, Nº 65 – CNPJ: 757712120001-71 - Fone: (043) 468 1123

gabineteprimeiro@riobom.pr.gov.br

Art. 31. Consideram-se loteamentos para interesse social aqueles que contenham, no mínimo 75% de lotes de interesse social.

Art. 32. Nas Zonas Especiais de Interesse Social e nos loteamentos de interesse social o parcelamento deverá respeitar o mínimo previsto na Lei Federal n. 6.766/1979.

§ 1º. O parcelamento do solo urbano para fins de interesse social poderá ser feito mediante o loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta lei.

§ 2º. O conteúdo mínimo do Projeto de Loteamento ou do Projeto de Desmembramento deverá ser definido pelo Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social, considerando-se:

I. Para o parcelamento realizado mediante o loteamento, deverão ser observados, quando couber, do artigo 9º ao 25, desta Lei.

II. Para o parcelamento realizado mediante o desmembramento, deverão ser observados, quando couber o artigo 26, desta Lei.

§ 3º. Considera-se lote o terreno de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pela Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo para zona em que se situe.

§ 4º. A infraestrutura básica dos parcelamentos situados nas Zonas Especiais de Interesse Social consistirá, no mínimo, de:

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

Seção VIII

Dos Loteamentos Fechados

Art. 33. Considera-se, para fins da aplicação dessa Lei, loteamento fechado, o loteamento de acesso controlado, definido pelo § 8º. da Lei Federal n. 6.766/1976, incluído pela Lei Federal n. 13.465/2017, e deverá atender as seguintes condições

- I. Ser enquadrado como zona estritamente residencial;



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BOM

Estado do Paraná

Av. Curitiba, Nº 65 – CNPJ: 757712120001-71 - Fone: (043) 468 1123

gabineteprefeito@riobom.pr.gov.br

II. Ter o seu sistema viário ligado com aquele da área onde se localize, com um ou mais acessos;

III. A área do loteamento fechado, não poderá ser superior a 40.000,00m² (quarenta mil metros quadrados);

IV. Cada face lateral dos perímetros do loteamento fechado não deverá ultrapassar 200m (trezentos e setenta e cinco metros) lineares; sendo que, após essa distância, para implantação de um novo empreendimento, terá que haver via pública seccionando os empreendimentos, podendo essa via pública conter lotes com frente para a mesma, desde que a profundidade do lote não ultrapasse 30m (trinta metros);

V. A manutenção e conservação das áreas públicas e de todos os equipamentos urbanos correrão por conta exclusivamente dos concessionários, com exceção das redes de água, esgotos sanitários e coleta de lixo e asfalto;

VI. A concessionária fica obrigada a arcar com todas as despesas oriundas da concessão, inclusive as relativas à lavratura, registro e baixa dos respectivos instrumentos em cartório;

VII. Os agentes públicos terão livre acesso à área interna do loteamento, quando no exercício de suas funções.

Parágrafo único. O acesso a esses loteamentos será regulamentado por ato do poder público municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

Art. 34. Aplicam-se aos loteamentos fechados as normas relativas aos loteamentos, descritas nas seções de I a IV, deste Capítulo (do artigo 9º ao 25), ressalvando-se as devidas diferenças.

Parágrafo único. As áreas destinadas à equipamentos comunitários e áreas públicas de lazer, aos quais se referem os artigos 11 e 13, deverão ser de acesso livre, sem que os moradores não residentes, precisem se identificar ou se cadastrar para acessá-la e utilizá-las.

Art. 35. Após aprovação do loteamento, será concedida concessão de direito real de uso das vias de circulação e áreas públicas à associação formada pelos proprietários dos imóveis ali existentes ou, provisoriamente, ao empreendedor do loteamento.

Art. 36. Deverão constar do contrato-padrão de vendas, cláusulas que façam pesar sobre os proprietários dos imóveis e seus sucessores legais, enquanto durar o regime de loteamento



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BOM

Estado do Paraná

Av. Curitiba, Nº 65 – CNPJ: 757712120001-71 - Fone: (043) 468 1123

gabineteprefeito@riobom.pr.gov.br

fechado, as obrigações referidas nos incisos V e VI do artigo 34 e de sua participação da associação referida no artigo 38.

Art. 37. Os proprietários dos imóveis deverão formar associação, legalmente constituída.

Art. 38. A extinção ou dissolução da entidade concessionária, a alteração do destino da área, o descumprimento das condições estatuídas nesta Lei Complementar e suas alterações posteriores ou nas cláusulas que constarem do instrumento de concessão, bem como a inobservância, sem justa causa, de qualquer prazo fixado, implicarão na automática rescisão da concessão, revertendo a área à disponibilidade do Município e incorporando-se ao seu patrimônio todas as benfeitorias nela construídas, ainda que necessárias, sem direito de retenção e independentemente de qualquer pagamento ou indenização, seja a que título for.

Art. 39. Os loteamentos comuns poderão pleitear sua classificação como loteamento fechado, desde que atendam as disposições estabelecidas nesta Lei Complementar.

Seção IX

Dos Requisitos para Regularização de Loteamentos Clandestinos

Art. 40. Consideram-se clandestinos todos os parcelamentos do solo não aprovados, implantados em desacordo com as leis precedentes ou com esta Lei.

Art. 41. A regularização de parcelamentos e ocupações irregulares deve atender ao que regulamenta a Lei do Plano Diretor Municipal – PDM, e nos casos omissos, ao que regulamenta a Lei Federal 13.465/2017, que dispõe sobre a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas.

CAPÍTULO III

DO PARCELAMENTO DO SOLO NA ZONA RURAL

Seção I

Das Chácaras de Recreio

Art. 42. Será permitido o parcelamento, através de desmembramento ou de loteamento, do solo na zona rural para formação de chácaras de recreio, desde que os lotes resultantes tenham área não inferior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados), não sendo permitido a subdivisão em áreas inferiores a 5.000m².



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BOM

Estado do Paraná

Av. Curitiba, Nº 65 – CNPJ: 757712120001-71 - Fone: (043) 468 1123

gabineteprimeiro@riobom.pr.gov.br

§ 1º. As áreas rurais que tiverem os projetos de formação de sítios de recreio aprovados serão classificadas como Zona de Urbanização Específica Chácara de Recreio, da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, tendo por finalidade apenas a recreação, lazer e moradia.

I. O parcelamento para formação de chácaras de recreio não pode ter características que permita que com a simples subdivisão dos lotes, tenha sua finalidade transformada para fins urbanos.

§ 2º. O parcelamento para formação de chácaras de recreio deverá contemplar projeto de preservação, conservação e recuperação de áreas de preservação dispostas na Lei Federal 12.651/2012.

§ 3º. O parcelamento sob a forma de desmembramento ou loteamento deverá atender ao disposto nos artigos 9º e 10.

Art. 43. O parcelamento sob a forma de desmembramento para formação de chácaras de recreio, somente será aprovado se existir pelo menos os seguintes melhoramentos construídos ou mantidos pelo Poder Público:

- I. Vias com revestimento primário e canalização de águas pluviais;
- II. Abastecimento de água por poços artesianos;
- III. Sistema de fossa séptica;
- IV. Rede de iluminação pública, com ou sem colocação, de postes para distribuição domiciliar; e

Parágrafo único. O parcelamento sob a forma de desmembramento para formação de sítios de recreio, deverá obedecer ao disposto no caput do artigo 26 e em seu parágrafo único.

Art. 44. Os loteamentos para formação de sítios de recreio obedecerão aos seguintes requisitos:

- I. As vias terão com largura mínima de 8 m (oito metros) e com revestimento primário, de acordo com as normas do órgão municipal ou estadual competente;
- II. Sistema de escoamento de águas pluviais, de acordo com as normas do órgão municipal competente;
- III. Rede de abastecimento de água;
- IV. Previsão de sistema de fossa séptica;



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BOM

Estado do Paraná

Av. Curitiba, Nº 65 – CNPJ: 757712120001-71 - Fone: (043) 468 1123

gabineteprefeito@riobom.pr.gov.br

V. Rede de energia elétrica e iluminação pública, de acordo com as normas da respectiva concessionária;

VI. As construções terão afastamento frontal mínimo de 5m (cinco metros);

VII. A taxa de ocupação máxima será de 25% (vinte e cinco por cento);

VIII. A taxa de permeabilidade do solo mínima é de 10% (dez por cento);

IX. Destinação de 15% (quinze por cento) da área total para o município, a qual deverá ser destinada a área de lazer e/ou institucional ficando a cargo do município sua melhor utilização.

X. Obrigatoriedade de arborização das vias e das áreas livres, verdes ou institucionais;

XI. Reserva de faixas não edificáveis nos termos do artigo 9º e 10, desta Lei;

XII. Implantação e/ou reconstituição de mata ciliar.

Art. 45. Caso a área a ser parcelada para a formação de chácaras de recreio compreender Reserva Legal da propriedade que a originou, as áreas que compreenderem a Reserva Legal deverão ser repassadas à Prefeitura Municipal, a qual garantirá a preservação ambiental da área.

Seção II

Do Parcelamento para Fins Rurais

Art. 46. Ressalvado o disposto no artigo 44, não será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos na área rural do Município.

§ 1º. A área rural do Município somente poderá ser parcelada para fins de exploração agrossilvipastoril e usos permissíveis especificados na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

§ 2º. O parcelamento da área rural deverá obedecer ao módulo mínimo estabelecido para o município pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA.

§ 3º. O parcelamento da zona agrícola deverá atender aos seguintes requisitos:

I. Será registrada uma reserva florestal legal dentro do próprio imóvel, preferentemente em uma única área, previamente aprovada pelo Instituto Ambiental do Paraná - IAP;

II. As estradas de acesso às parcelas deverão atender ao disposto na Lei do Sistema Viário Municipal.

§ 4º. Não serão exigidos para os parcelamentos rurais os demais requisitos previstos nesta Lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BOM

Estado do Paraná

Av. Curitiba, Nº 65 – CNPJ: 757712120001-71 - Fone: (043) 468 1123

gabineteprefeito@riobom.pr.gov.br

TÍTULO III

DA APROVAÇÃO DE PARCELAMENTOS

CAPÍTULO I

DA APROVAÇÃO DE LOTEAMENTOS

Seção I

Da Consulta Prévia

Art. 47. O interessado em elaborar projeto de parcelamento deverá solicitar ao Poder Executivo Municipal, em consulta prévia, a viabilidade do mesmo, os requisitos urbanísticos e as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservas para equipamentos urbanos e comunitários, apresentando para este fim os seguintes elementos:

- I. Requerimento assinado pelo proprietário da área ou seu representante legal;
- II. Planta planialtimétrica da área a ser loteada, em 3 (três) vias, na escala 1:1.000 (um para mil), com referências da rede oficial, assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou seu representante, indicando:
 - a) Divisas da propriedade perfeitamente definidas;
 - b) Localização de áreas de reserva legal, áreas de preservação permanente (APP), fragmentos de vegetação nativa, vegetação com classificação de porte.
 - c) Bosques, matas, árvores frondosas, monumentos naturais e bens ou locais tombados como patrimônio histórico, cultural ou arqueológico;
 - d) Localização dos corpos d'água, áreas sujeitas à inundação, minas d'água, nascentes, olhos d'água, áreas brejosas, lagoas e lagoas naturais ou artificiais junto de indicação da área e superfície dos mesmos.
 - e) Tipologia do solo e principais acidentes topográficos;
 - f) Relevo, por meio de curvas de nível equidistantes de 1m (um metro);
 - g) Construções existentes,
 - h) Arruamentos vizinhos a todo perímetro da área;
 - i) Localização das praças, das áreas públicas de lazer, dos equipamentos urbanos, comunitário e institucionais existentes no local ou em suas adjacências num raio de 300m (trezentos metros);



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BOM

Estado do Paraná

Av. Curitiba, Nº 65 – CNPJ: 757712120001-71 - Fone: (043) 468 1123

gabineteprefeito@riobom.pr.gov.br

- j) Norte magnético e verdadeiro.
- III. O tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
- IV. Planta de situação da área a ser loteada, em 3 (três) vias, na escala 1:5.000 (um para cinco mil), indicando:
 - a) Norte magnético e verdadeiro;
 - b) Área total e dimensões do terreno;
 - c) Principais pontos de referência, assinalando as áreas limítrofes que já estejam arruadas;
 - d) Os serviços públicos ou de utilidade pública existentes no local;
 - e) Indicação do uso do solo dos imóveis do entorno, num raio de 300m (trezentos metros).
- V. Matrícula do registro de imóveis, com certidão de ônus reais atualizada;
- VI. Certidões negativas de impostos municipais, estaduais e federais relativos ao imóvel, atualizadas.

Art. 48. Havendo viabilidade de implantação, o Poder Executivo Municipal, de acordo com as diretrizes de planejamento do Município e Legislação do Plano Diretor Municipal Participativo, indicará na planta apresentada na consulta prévia:

- I. As diretrizes das vias de circulação existentes ou projetadas que compõem o sistema viário do Município, relacionadas com o loteamento pretendido, a serem respeitadas;
- II. A fixação dos limites das zonas ou eixos que regem a gleba na qual se inserirá o loteamento, de acordo com o Zoneamento, da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo de Rio Bom;
- III. As disposições aplicáveis da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo de Rio Bom;
- IV. A localização aproximada áreas destinadas aos equipamentos urbanos e comunitários e das praças e áreas públicas de lazer de uso público, de acordo com as prioridades para cada zona ou eixo;
- V. A relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado;
- VI. As faixas sanitárias do terreno para o escoamento de águas pluviais e outras faixas não-edificáveis;



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BOM

Estado do Paraná

Av. Curitiba, Nº 65 – CNPJ: 757712120001-71 - Fone: (043) 468 1123

gabineteprefeito@riobom.pr.gov.br

§ 1º. A Prefeitura Municipal terá um prazo de no máximo 30 (trinta) dias, a partir do protocolo do requerimento, para emitir as Diretrizes Básicas de Loteamento.

§ 2º. Após o recolhimento das taxas devidas, o interessado receberá as Diretrizes que vigorarão pelo prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a partir da sua expedição.

§ 3º. As Diretrizes referidas neste Artigo não implicarão na aprovação do projeto de loteamento pelo Poder Público.

§ 4º. Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto, com o respectivo documento de responsabilidade técnica emitido pelo conselho profissional adequado.

§ 5º. A aceitação da consulta prévia não implica em aprovação da proposta do loteamento.

Art. 49. Por ocasião de fornecimento de diretrizes para elaboração de projeto, poderá ser solicitado:

I. Elaboração de parecer geotécnico, nos casos de terrenos de elevada complexidade geológica ou geotécnica, o qual deverá compreender a delimitação das zonas ou unidades do terreno que apresentam comportamento geotécnico homogêneo;

II. Estabelecimento, para cada unidade, de diretrizes geotécnicas para o desenvolvimento dos projetos.

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

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

I. Mais do que 30% (trinta por cento) da área total do terreno envolvendo declividade natural superior a 25% (vinte e cinco por cento);

II. Mais do que 30% (trinta por cento) da área total do terreno apresentando solos moles de elevada compressibilidade;



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BOM

Estado do Paraná

Av. Curitiba, Nº 65 – CNPJ: 757712120001-71 - Fone: (043) 468 1123

gabineteprefeito@riobom.pr.gov.br

III. Mais do que 30% (trinta por cento) da área total do terreno apresentando evidências de intervenções anteriores potencialmente problemáticas como cortes, aterros, depósitos de resíduos ou atividades de extração mineral;

IV. Presença de zonas com risco de escorregamentos, erosão de grande porte ou inundação;

V. Áreas junto a córregos e locais potencialmente inundáveis em decorrência da alteração das condições de escoamento do córrego ou do aumento de vazão da bacia de drenagem;

VI. Áreas de acumulação de água e lençol freático raso ou aflorante.

Seção II

Do Projeto de Loteamento

Art. 50. Após a consulta prévia, havendo viabilidade da implantação do loteamento, o interessado apresentará projeto, de acordo com as diretrizes definidas pelo Poder Executivo Municipal e referenciado à rede oficial do Município, composto de:

I. Planta do imóvel, em meio digital e 3 (três) plotagens em escala 1:1.000 (um para mil) ou 1:500 (um para quinhentos), indicando:

a) Delimitação exata dos confrontantes, curva de nível de metro em metro, norte magnético e verdadeiro e sistema de vias com respectiva hierarquia e o devido estaqueamento a cada 30m (trinta metros);

b) Quadras e lotes com respectivas dimensões e numeração;

c) Dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência, ângulos centrais de curvas, eixos das vias com seus rumos e distâncias e cotas do projeto;

d) Corpos de água e nascentes e respectivas faixas de preservação permanente, com anotação interna ao desenho “FAIXA NÃO EDIFICÁVEL - Lei Federal n. 6.766/79 e alterações”, sem prejuízo do disposto no artigo 9º desta Lei;

e) Sentido de escoamento das águas pluviais;

f) Delimitação e indicação das áreas destinadas às praças ou áreas públicas de lazer e aos equipamentos urbanos e comunitários;

g) Faixas não edificáveis, nos lotes em que forem necessárias, para obras de saneamento ou outras de interesse público;

h) Raios de curvatura e desenvolvimento das vias e seus cruzamentos;



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BOM

Estado do Paraná

Av. Curitiba, Nº 65 – CNPJ: 757712120001-71 - Fone: (043) 468 1123

gabineteprefeito@riobom.pr.gov.br

- i) Larguras das vias, das caixas de rolamento e dos passeios;
- j) Ruas adjacentes que se articulam com o projeto de loteamento;
- k) Faixas de domínio das rodovias, ferrovias, dutos e sob as linhas de alta tensão, com anotação interna ao desenho “FAIXA NÃO EDIFICÁVEL - Lei Federal n. 6.766/79 e alterações”;
- l) Construções existentes;
- m) Áreas que poderão receber acréscimo de potencial construtivo, quando for o caso;
- n) Quadro estatístico de áreas, constante no carimbo da planta, contendo: a área total do loteamento, das quadras, dos lotes e do sistema viário, bem como da área dos espaços livres de uso público e daqueles destinados aos equipamentos comunitários e urbanos, que serão transferidos ao Município, e do número total de lotes;

II. Perfis Longitudinais das Vias de Circulação, contendo os eixos das vias, apresentados em escala 1:1.000 (um para mil) horizontal e 1:100 (um para cem) vertical, sendo aceitas outras escalas, caso necessário. No perfil longitudinal deverá constar: estaqueamento a cada 30m (trinta metros), número da estaca; traçado do terreno original e da via projetada com as declividades longitudinais e respectivas cotas referidas à RN (referência de nível) a ser fornecida pelo Poder Executivo Municipal;

III. Perfis Transversais das Vias de Circulação, em escala 1:500 (um para quinhentos) horizontal e 1:100 (um para cem) vertical, sendo aceitas outras escalas com detalhamento, caso necessário, com traçado da(s) pista(s) de rolamento, passeios e canteiro central, quando for o caso, com as devidas dimensões e desenhos;

IV. Memorial descritivo, em 3 (três) vias contendo obrigatoriamente:

- a) Denominação do loteamento;
- b) Descrição sucinta do loteamento com suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;
- c) Condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
- d) Indicação das áreas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;
- e) Enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública existentes nas adjacências, e dos que serão implantados;



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BOM

Estado do Paraná

Av. Curitiba, Nº 65 – CNPJ: 757712120001-71 - Fone: (043) 468 1123

gabineteprefeito@riobom.pr.gov.br

f) Limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes e área total da área pública, discriminando as áreas de sistema viário, áreas verdes, áreas para equipamentos urbanos e comunitários, todos com suas respectivas percentagens;

g) Especificação das quadras e lotes;

h) Descrição do sistema viário, constando identificação das vias (nome ou número), largura da pista de rolamento, largura da calçada, declividade máxima e tipo de revestimento.

V. Cópia de Documento Comprobatório da Responsabilidade Técnica de profissional habilitado pelo conselho de classe competente, relativa ao projeto de loteamento;

VI. Projetos das obras de infraestrutura exigida, acompanhado do respectivo orçamento e cronograma, que deverão ser previamente aprovados pelos órgãos competentes, apresentados em meio digital e acompanhados de 3 (três) plotagens, a saber:

a) Projeto detalhado de arruamento, incluindo planta com dimensões angulares e lineares dos traçados, perfis longitudinais e transversais e detalhes dos meios-fios;

b) Projeto detalhado da rede de escoamento das águas pluviais e das obras complementares necessárias, que deverá conter, ao menos:

1. O dimensionamento das tubulações e sua declividade deverão estar dentro das normas técnicas, respeitando a velocidade máxima e mínima de escoamento;

2. A localização dos poços de visita, caixas mortas, bocas de lobo e chaminés;

3. A especificação dos serviços a executar, observadas as normas técnicas estabelecidas pela Companhia de Saneamento do Paraná – Sanepar;

4. A indicação do local de lançamento e a forma de prevenção dos efeitos deletérios e, quando as diretrizes exigirem, proceder a retificação, reafeiçoamento ou canalização de águas correntes, que receberão esses lançamentos, obedecidas as normas e padrões do poder executivo, com as devidas autorizações dos órgãos pertinentes externos ao município;

5. Dissipadores de energia nos locais a receberem as águas pluviais, oriundas do empreendimento.

c) Projeto de abastecimento de água potável, que deverá obedecer aos padrões e normas da SANEPAR (Companhia de Saneamento do Paraná), a quem cabe o visto de aprovação;



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BOM

Estado do Paraná

Av. Curitiba, Nº 65 – CNPJ: 757712120001-71 - Fone: (043) 468 1123

gabineteprefeito@riobom.pr.gov.br

d) Projeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, que deverá obedecer às normas da concessionária de energia elétrica do Estado do Paraná, devendo os respectivos projetos serem previamente aprovados pela mesma e assinados por profissional da área de engenharia competente.

e) Projeto da rede de coleta de esgoto, que deverá obedecer aos padrões e normas do SANEPAR (Companhia de Saneamento do Paraná), a quem cabe o visto de aprovação;

f) Projeto de guias e sarjetas, que deverão obedecer aos padrões e norma do órgão competente da Prefeitura Municipal e será à base de concreto, com resistência mínima de FCK 15Mpa (quinze megapascal), obedecendo as seguintes especificações:

1. As medidas mínimas úteis, para a sarjeta, deverão ser de 25cm (vinte e cinco centímetros), de largura e espessura de 10cm (dez centímetros);

2. A guia deverá ter medidas úteis, de 15cm (quinze centímetros) de altura, e 10cm (dez centímetros) de largura;

3. As guias e sarjetas deverão ter preparo em máquina extrusora.

g) Projeto de pavimentação das vias públicas, que deverão obedecer no mínimo, as seguintes normas técnicas:

1. Regularização e compactação do subleito à 95% (noventa e cinco por cento) de Proctor Normal;

2. Execução de base com brita graduada com 10cm (dez centímetros) de espessura, devidamente compactada;

3. Imprimadura impermeabilizante (CM-30);

4. Imprimadura ligante betuminosa;

5. Capa asfáltica com CBUQ, com espessura mínima de 3cm (três centímetros) para tráfego leve, aumentando-se gradativamente essa espessura para tráfego pesado, conforme normas técnicas.

h) Projeto de pavimentação de passeios que deverá em conformidade com a norma técnica de acessibilidade ABNT NBR 9050;

i) Projeto de Arborização e Paisagismo das Vias e Áreas Verdes que deverá conter no mínimo:

1. Caracterização das espécies escolhidas, incluindo-se o nome popular e científico das espécies adotadas;



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BOM

Estado do Paraná

Av. Curitiba, Nº 65 – CNPJ: 757712120001-71 - Fone: (043) 468 1123

gabineteprefeito@riobom.pr.gov.br

2. Número de árvores a serem plantadas, especificadas por espécie, de modo que a quantidade de indivíduos de uma única espécie não ultrapasse 20% do total de árvores plantadas;

3. Tamanho das covas em que serão plantadas as espécies;

4. Porte das árvores a serem plantadas, indicando que aquelas plantadas sob fiação elétrica área sejam de pequeno porte;

5. Distância entre as árvores.

VII. Modelo de contrato de Compra e Venda, em 3 (três) vias, o qual deverá estar de acordo com a Lei Federal nº. 6.766/79 e alterações, em cláusulas que especifiquem:

a) Compromisso do loteador quanto à execução das obras de infraestrutura, enumerando-as;

b) Prazo de execução da infraestrutura, constante nesta Lei;

VIII. Documentos relativos à área em parcelamento a serem anexados ao projeto definitivo:

a) Certidão vintenária do imóvel a ser loteado;

b) Certidão de inteiro teor do terreno a ser loteado, expedida pelo Registro de Imóveis competente;

c) Certidões negativas de impostos municipais, estaduais e federais, relativos ao imóvel;

d) Certidão negativa de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;

e) Certidão negativa de ações penais relativas ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública, referente ao parcelador ou empresa parceladora e seus sócios;

f) Licença Prévia do Órgão Estadual do Meio Ambiente e licença do Órgão Municipal do Meio Ambiente e;

g) Certidão de baixa do imóvel no cadastro do INCRA;

h) Memorial descritivo da gleba a ser loteada e do loteamento;

i) Documentação de identificação e caracterização do proprietário do loteamento;

j) Cronograma físico de execução dos serviços e obras de infraestrutura urbana exigida;



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BOM

Estado do Paraná

Av. Curitiba, Nº 65 – CNPJ: 757712120001-71 - Fone: (043) 468 1123

gabineteprefeito@riobom.pr.gov.br

k) Orçamento dos serviços e obras de infraestrutura exigidos, apresentado em 2 (duas) vias;

l) Discriminação dos bens ou instrumentos oferecidos em garantia da execução dos serviços e obras de infraestrutura;

m) Modelo do contrato de compromisso de compra e venda dos lotes;

n) Comprovantes de pagamento dos emolumentos e taxas.

§ 1º. As pranchas de desenho devem obedecer a normatização da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

§ 2º. O conteúdo dos projetos de infraestrutura referidos no inciso VI deste artigo deverá atender às exigências específicas definidas pelo Poder Executivo Municipal.

§ 3º. Todas as peças do projeto definitivo deverão ser assinadas pelo requerente e responsável técnico, devendo o último mencionar o número de seu registro ou visto no conselho profissional adequado e estar cadastrado pelo Poder Executivo Municipal.

§ 4º. Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula exigida no inciso VIII deste artigo não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias no tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto à aprovação daí decorrente.

Seção III

Da Aprovação e do Registro do Loteamento

Art. 51. Recebido o projeto definitivo de loteamento, com todos os elementos e de acordo com as exigências desta Lei, o Poder Executivo Municipal procederá:

I. Exame de exatidão do projeto definitivo;

II. Exame de todos os elementos apresentados, conforme exigência da seção II deste capítulo.

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

§ 2º. O Poder Executivo Municipal disporá de 60 (sessenta) dias para se pronunciar, ouvidos os órgãos competentes, inclusive os sanitários e os ambientais, no que lhes disser respeito.



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BOM

Estado do Paraná

Av. Curitiba, Nº 65 – CNPJ: 757712120001-71 - Fone: (043) 468 1123

gabineteprefeito@riobom.pr.gov.br

Art. 52. Deferido o processo, o projeto de loteamento terá sua aprovação através de Decreto Municipal, no qual deverá constar:

- I. Condições em que o loteamento foi autorizado;
- II. Obras a serem realizadas;
- III. Cronograma e o orçamento para execução;
- IV. Áreas caucionadas para garantia da execução das obras;
- V. Áreas transferidas ao domínio público;
- VI. Lotes que poderão receber aumento do potencial construtivo, quando for o caso.

Art. 53. No ato de recebimento da cópia do projeto aprovado pelo Poder Executivo Municipal, o interessado assinará um Termo de Compromisso no qual se obrigará a:

I. Executar as obras de infraestrutura referidas no Artigo 23 desta Lei, conforme cronograma observando o prazo máximo disposto nesta Lei;

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

III. Doar ao Município as áreas de que tratam os Artigos de 11 a 13;

IV. Facilitar a fiscalização permanente do Poder Executivo Municipal durante a execução das obras e serviços;

V. Não outorgar qualquer escritura de compra e venda ou compromisso de compra e venda dos lotes caucionados antes de concluídas as obras previstas nos incisos I e II deste artigo;

VI. Utilizar o modelo de Contrato de Compra e Venda aprovado pelo Poder Executivo Municipal e conforme a Lei Federal 6.766/79 e suas alterações;

VII. Preservar as áreas verdes existentes, sob pena de responsabilização cível, administrativa e criminal.

Art. 54. No Termo de Compromisso deverão constar especificamente as obras e serviços que o loteador é obrigado a executar e o prazo fixado para sua execução.

Art. 55. Em garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura básica exigida para o loteamento, dar-se-á em caução área de terreno correspondente ao custo da época de aprovação das obras e serviços a serem realizados.



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BOM

Estado do Paraná

Av. Curitiba, Nº 65 – CNPJ: 757712120001-71 - Fone: (043) 468 1123

gabineteprefeito@riobom.pr.gov.br

§ 1º. Os lotes caucionados deverão ser discriminados, correspondentemente ao valor dos serviços ou obras de infraestrutura especificadas nos Artigos 72 a 74, desta Lei, cabendo ao Município escolher os lotes a serem caucionados.

§ 2º. O valor dos lotes será calculado, para efeito deste artigo, pelo preço da área, sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado.

§ 3º. Concluídos todos os serviços e obras de infraestrutura exigidos para o loteamento, o Poder Executivo Municipal liberará as garantias de sua execução.

§ 4º. A caução será formalizada mediante escritura pública que deverá ser levada ao Registro de Imóveis, no ato do registro do loteamento.

§ 5º. As áreas a serem transferidas ao domínio público não poderão ser caucionadas para o cumprimento dos dispositivos previstos nesta Lei.

§ 6º. A liberação das áreas caucionadas não poderá ser parcial e somente ocorrerá quando todas as obras estiverem concluídas.

Art. 56. Após a aprovação do projeto definitivo, o loteador deverá submeter o loteamento ao Registro de Imóveis, apresentando a documentação exigida pela Lei Federal 6.766/79, suas alterações.

§ 1º. O prazo máximo para que o loteamento seja submetido ao Registro de Imóveis é de 60 (sessenta) dias, contados a partir da aprovação do projeto definitivo, sob pena de caducidade da aprovação.

§ 2º. Desde a data da inscrição do loteamento, no Registro Geral de Imóveis, passam a integrar patrimônio público as vias de comunicação urbanas, as praças, às áreas verdes e as áreas destinadas aos equipamentos urbanos e comunitários, constantes do projeto do memorial descritivo.

Art. 57. Examinada a documentação e encontrada em ordem, o Oficial do Registro de Imóveis encaminhará certidão ao Poder Executivo Municipal e dará publicação.

§ 1º. Se houver impugnação de terceiros, o Oficial do Registro de Imóveis intimará o requerente e o Poder Executivo Municipal, sob pena de arquivamento do processo.

§ 2º. Havendo manifestações, o processo será enviado ao Juiz competente para decisão.



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BOM

Estado do Paraná

Av. Curitiba, Nº 65 – CNPJ: 757712120001-71 - Fone: (043) 468 1123

gabineteprefeito@riobom.pr.gov.br

§ 3º. Findo o prazo para impugnação, ou tomada a decisão judicial, será feito imediatamente o registro.

Art. 58. Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos para o loteamento, o loteador ou seu representante legal solicitará ao Poder Executivo Municipal, através de requerimento, que seja feita a vistoria através de seu órgão competente.

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

§ 2º. Após a vistoria o Poder Executivo Municipal expedirá um laudo de vistoria e, caso todas as obras estejam de acordo com o Termo de Compromisso e com as demais exigências municipais, expedirá um Termo de Conclusão da Execução das Obras e Serviços, o qual deverá ser encaminhado ao Registro Geral de Imóveis para liberação da caução.

Art. 59. A não execução total das obras e serviços no prazo legal caracterizará inadimplência do loteador, ficando a cargo do Município a realização das mesmas.

Parágrafo único. Para cumprimento do disposto no caput deste artigo, a administração pública promoverá a adjudicação de tantos lotes caucionados, quantos forem necessários.

Art. 60. A aprovação do projeto de loteamento ou desmembramento não implica em nenhuma responsabilidade por parte do Poder Executivo Municipal, quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação à área parcelada, nem para quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedeceram aos arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou as disposições legais aplicáveis.

Parágrafo único. O disposto neste artigo será de inteira responsabilidade do proprietário e do responsável técnico pelo projeto e/ou pela obra.

CAPÍTULO II

DA APROVAÇÃO DE DESMEMBRAMENTOS, FRACIONAMENTOS E REMEMBRAMENTOS

Art. 61. O pedido de desmembramento ou Fracionamento ou Remembramentos será feito mediante requerimento do interessado ao Poder Executivo Municipal, acompanhado de matrícula do Registro de Imóveis, certidão negativa de tributos municipais, da planta do imóvel a ser desmembrado na escala 1:1.000 (um para mil), contendo as seguintes indicações:



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BOM

Estado do Paraná

Av. Curitiba, Nº 65 – CNPJ: 757712120001-71 - Fone: (043) 468 1123

gabineteprefeito@riobom.pr.gov.br

- I. Situação do imóvel, com vias existentes e loteamento próximo;
- II. Tipo de uso predominante no local;
- III. Áreas e testadas, de acordo com as dimensões mínimas determinadas pelo Anexo IV da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, válidas para a(s) áreas(s) ou o(s) eixo(s) afeta(s) ao imóvel;
- IV. Divisão ou agrupamento de lotes pretendidos, com respectivas áreas;
- V. Dimensões lineares e angulares;
- VI. Indicação das edificações existentes;
- VII. Indicação das áreas verdes;
- VIII. Indicação das áreas a serem doadas ao município para implantação de praças, áreas públicas de lazer e equipamentos comunitários, no caso de Desmembramentos de área superior a área de 5000m² ou que resultarem em mais de 20 (vinte) lotes urbanos;
- IX. Indicação da localização e dimensões da travessa a ser transferida ao domínio público, no caso de Fracionamentos Transversais.

Parágrafo único. Todas as peças gráficas e demais documentos exigidos terão a(s) assinatura(s) do(s) responsável(is) e deverão estar dentro das especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Art. 62. Verificadas as condições apresentadas no artigo anterior, fica a aprovação do projeto condicionada à comprovação de que:

- I. Os lotes desmembrados tenham as dimensões mínimas para especificadas no Anexo IV da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo;
- II. A parte restante do lote ainda que edificado, compreende uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões mínimas previstas em Lei;
- III. Dimensão e localização adequadas das áreas a serem doada ao município, no caso de Desmembramentos que se enquadrem no disposto nos artigos de 13 a 15 desta Lei;

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

Art. 63. Após a aprovação do projeto o interessado, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, deverá encaminhar o mesmo para averbação no Registro de Imóveis.



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BOM

Estado do Paraná

Av. Curitiba, Nº 65 – CNPJ: 757712120001-71 - Fone: (043) 468 1123

gabineteprefeito@riobom.pr.gov.br

CAPÍTULO III

DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS E LOTEAMENTOS FECHADOS

Art. 64. Antes da elaboração do projeto do condomínio, o interessado deverá requerer à Prefeitura a expedição dos documentos referidos nos artigos 49 e 50 desta Lei, ressalvando tratar-se de parcelamento em condomínio ou loteamento fechado.

Art. 65. Após o recebimento da Certidão de Viabilidade e das Diretrizes Básicas de Parcelamento em Condomínio ou em Loteamento Fechado, de que trata o Artigo anterior, o interessado na aprovação de imóvel de sua propriedade, deverá encaminhar à Prefeitura requerimento para tal fim, acompanhado dos seguintes documentos:

- I. Comprovante de domínio da gleba;
- II. As certidões mencionadas no Artigo 51 desta Lei;
- III. Projeto do condomínio ou loteamento elaborado na escala 1:1000 (um por mil), segundo o referencial Universal Transversal Mercator - UTM, apresentado em 5 (cinco) vias e em meio digital (cd, dvd ou outro meio similar), indicando:
 - a) Orientação magnética e verdadeira, com as coordenadas geográficas oficiais;
 - b) Curvas de nível de 1,00m (um metro) de equidistância e localização dos talvegues;
 - c) Dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência, ângulos centrais de curvas, eixos das vias com seus rumos e distâncias e cotas do projeto;
 - d) Perfis longitudinais (escala horizontal 1:1000 e vertical 1:100) e transversais (escala 1:100) de todas as vias de circulação;
 - e) A planta dos espaços comuns destinados à circulação e recreação, com suas dimensões e áreas;
 - f) A subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões, áreas e numerações;
 - g) Planta de cada lote, com as dimensões e áreas correspondentes;
 - h) A área total do condomínio, dos espaços comuns destinados a circulação e recreação, das quadras, dos lotes, da fração ideal dos espaços comuns referente a cada lote, expressos através de valores absolutos e percentuais e do número total de lotes;
 - i) Faixas de domínio, faixas de segurança, servidões e outras restrições impostas pelas legislações federal, estadual, ou municipal que eventualmente gravem o condomínio;



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BOM

Estado do Paraná

Av. Curitiba, Nº 65 – CNPJ: 757712120001-71 - Fone: (043) 468 1123

gabineteprimeiro@riobom.pr.gov.br

j) Demais elementos necessários à elucidação do projeto.

IV. Memoriais descritivos, a saber:

a) do condomínio ou loteamento fechado, contendo sua denominação, limites e confrontações, a caracterização do imóvel, dos espaços de uso comum destinados a circulação e recreação, das quadras, dos lotes e da fração ideal dos espaços comuns destinados a circulação e recreação referente a cada lote, com suas respectivas porcentagens, bem como a relação dos equipamentos urbanos e comunitários e dos espaços livres de uso público existentes nas adjacências do condomínio e as condições urbanísticas do mesmo e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções;

b) Dos espaços de uso comum destinados a circulação e recreação, com seus limites e confrontações, dimensões e áreas, e com as respectivas porcentagens;

c) De cada lote, contendo seus limites e confrontações, dimensões, a área privativa do lote e a área da fração ideal dos espaços comuns referente ao lote, com as respectivas porcentagens.

d) Projetos complementares segundo o estabelecido no inciso VI do Artigo 51 desta Lei.

§ 1º. Além da documentação relacionada nos incisos deste Artigo, o parcelador deverá juntar no pedido de aprovação do condomínio ou do loteamento fechado os documentos enumerados no Artigo 35 desta Lei;

§ 2º. Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto, com o respectivo documento de responsabilidade técnica emitido pelo conselho profissional adequado.

§ 3º. Após análise pelos órgãos competentes, a Prefeitura Municipal expedirá Alvará de Licença para o condomínio horizontal.

CAPÍTULO IV

DAS CHÁCARAS DO RECREIO

Art. 66. Antes da elaboração do projeto do condomínio, o interessado deverá realizar a consulta prévia, definida no artigo 48 e requerer à Prefeitura a expedição dos documentos referidos nos artigos 49 e 50 desta Lei, destacando tratar-se de parcelamento de formação de chácaras de recreio.



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BOM

Estado do Paraná

Av. Curitiba, Nº 65 – CNPJ: 757712120001-71 - Fone: (043) 468 1123

gabineteprefeito@riobom.pr.gov.br

Art. 67. Após o recebimento da Certidão de Viabilidade e das Diretrizes Básicas de Parcelamento para formação de chácaras de recreio, de que trata o artigo anterior, o interessado na aprovação de imóvel de sua propriedade, deverá encaminhar à Prefeitura requerimento para tal fim, acompanhado dos seguintes documentos:

I. Memorial descritivo, compreendendo;

- a) denominação do imóvel;
- b) denominação do loteamento;
- c) localização quanto às vias oficiais do município dispostas na Lei do Sistema Viário;
- d) posição em relação aos confrontantes;
- e) vias de acesso.

II. Caracterização dos objetivos do projeto, compreendendo:

- a) descrição do loteamento, quanto aos objetivos sociais;
- b) especificações técnicas legais que serão atendidas.

III. Projeto do loteamento, apresentando em 05 (cinco) vias, desenhos em escala de 1:5.000 ou 1:2.000, contendo, pelo menos:

- a) as divisas do imóvel, com os rumos e confrontantes conforme escritura;
- b) a subdivisão da gleba em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
- c) as vias internas;
- d) as áreas destinadas ao município;
- e) as áreas de reserva florestal;
- f) legenda completa, especificando número de lotes, área dos lotes, áreas das vias internas, área do sistema de recreio, área de uso institucional, área destinada ao município, área de reserva florestal e outras componentes do projeto.

IV. Nos casos de loteamentos, deverão ser apresentados os projetos da infraestrutura básica, aos quais o artigo 51 se refere.

V. Nos casos de parcelamento através de desmembramento para formação de Sítios de Recreio, o mesmo deverá seguir o que determina o artigo 11 e 12 desta lei e será aprovado se existirem os seguintes melhoramentos públicos:

- a) revestimento primário;
- b) abastecimento de água;
- c) rede de iluminação pública;
- d) fossa séptica;



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BOM

Estado do Paraná

Av. Curitiba, Nº 65 – CNPJ: 757712120001-71 - Fone: (043) 468 1123

gabineteprefeito@riobom.pr.gov.br

VI. As áreas rurais que atenderem o disposto nesta lei serão aprovadas e classificadas como Zona de Urbanização Específica conforme artigo 3º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

VII. Deverá constar na matrícula de cada chácara de recreio, as cláusulas que façam pesar sobre os proprietários dos imóveis e seus sucessores legais, que não será permitido o desmembramento do imóvel sob nenhuma hipótese em áreas inferiores a 1.000 m² (mil metros quadrados) e seu uso e finalidade serão apenas para recreação, lazer e moradia.

§ 1º. Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto, com o respectivo documento de responsabilidade técnica emitido pelo conselho profissional adequado.

§ 2º. Para os projetos de parcelamento de solo na zona rural para formação de chácaras de recreio, que estiverem de acordo com as exigências desta Lei e da Lei Federal n. 6.766/79, a Prefeitura Municipal emitirá certidão com a finalidade de se obter o “nada a opor” do INCRA, (Art. 53 da Lei 6.766 e normatizada através da Instrução 17-b – INCRA). Somente após a apresentação da certidão de “nada a opor” do INCRA é que o projeto poderá ser definitivamente aprovado pela Prefeitura Municipal.

Art. 68. A aprovação do projeto será efetivada após a assinatura, pelo loteador, do Termo de Compromisso com o qual se obrigará a executar, às suas expensas, nos prazos previstos em cronograma aceito pela Prefeitura Municipal, com a duração máxima de 02 (dois) anos, as obras e melhoramentos constantes dos incisos I a XIV do artigo 22.

Art. 69. As áreas rurais que tiverem os projetos de formação de sítios de recreio aprovados serão classificadas como Zona de Urbanização Específica Chácara de Recreio, nos termos da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

CAPÍTULO V

DOS PARCELAMENTOS PARA FINS RURAIS

Art. 70. O interessado na aprovação de parcelamento rural, deverá encaminhar à Prefeitura Municipal requerimento para Análise Prévia de Parcelamento Rural, acompanhado dos seguintes documentos:

I. Comprovante de domínio da gleba;



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BOM

Estado do Paraná

Av. Curitiba, Nº 65 – CNPJ: 757712120001-71 - Fone: (043) 468 1123

gabineteprefeito@riobom.pr.gov.br

II. Projeto geométrico do parcelamento, desenhado em escala adequada e apresentado em 5 (cinco) vias em cópia heliográfica ou impresso em papel sulfite, no tamanho A3, e em meio digital (cd, dvd ou meio similar), para cada unidade e via de acesso, indicando a situação original e a projetada;

III. Croquis de locação das construções existentes, constando a área individual de cada edificação e todas as cotas necessárias ao conhecimento dos recuos e distanciamentos;

IV. Memorial descritivo de cada lote;

V. Análise prévia do IAP com a locação da área de reserva florestal legal;

VI. Declaração assinada pelo proprietário e pelo responsável técnico indicando expressamente o uso a que se destinam as unidades resultantes do parcelamento.

§ 1º. Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto, com o respectivo documento de responsabilidade técnica emitido pelo conselho profissional adequado.

§ 2º. Após análise pelos órgãos competentes, a Prefeitura Municipal expedirá Carta de Anuência para Parcelamento Rural que deverá ser encaminhada à circunscrição imobiliária competente para fins de registro imobiliário.

TÍTULO IV DAS GARANTIAS

Art. 71. Para fins de garantia da execução dos serviços e obras de infraestrutura exigidos para o loteamento, desmembramento ou remembramento, antes de sua aprovação será constituída caução real correspondente a 1,5 (uma vírgula cinco) vezes o custo desses serviços e obras.

§ 1º. A critério da Prefeitura Municipal, poderá ser admitida caução fidejussória sobre os serviços e obras de infraestrutura de que trata este Artigo, respeitadas as demais condições nele estatuídas.

§ 2º. A caução, quando real, será instrumentada por escritura pública averbada no registro imobiliário competente no ato do registro do loteamento, desmembramento ou remembramento, ou será previamente registrada antes da sua aprovação, quando os imóveis caucionados se localizarem fora da área do empreendimento, correndo os respectivos emolumentos, em ambos os casos, às expensas do parcelador.



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BOM

Estado do Paraná

Av. Curitiba, Nº 65 – CNPJ: 757712120001-71 - Fone: (043) 468 1123

gabineteprefeito@riobom.pr.gov.br

§ 3º. Juntamente com o instrumento de garantia, deverá acompanhar o registro do parcelamento o cronograma físico de execução dos serviços e obras de infraestrutura urbana para ele exigidos.

§ 4º. Para cada serviço e obra de infraestrutura urbana exigidos para o parcelamento, a Prefeitura indicará a garantia correspondente.

Art. 72. Somente após a conclusão da totalidade de cada um dos serviços e obras de infraestrutura urbana exigidos para o loteamento, desmembramento ou remembramento, a Prefeitura Municipal poderá liberar as garantias estabelecidas para a sua execução.

Parágrafo único. No caso de loteamento aprovado por setores ou etapas, será admitida a liberação parcial das garantias por setor, quando a totalidade dos serviços e obras relativas ao setor tiver sido executada e aceita pela Prefeitura Municipal, desde que o caucionamento tenha sido feito por setores.

Art. 73. A Prefeitura Municipal poderá intervir no parcelamento, nos termos da legislação federal, sempre que constatar paralisação dos serviços e obras por prazo superior a 120 (cento e vinte) dias corridos.

§ 1º. Para fins de aplicação do disposto no caput deste Artigo, a Prefeitura Municipal notificará o parcelador a retomar as obras paralisadas dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias, sob pena de intervenção no parcelamento.

§ 2º. Esgotado o prazo concedido sem que o parcelador cumpra esta determinação administrativa, a Prefeitura Municipal dará início aos procedimentos legais visando à intervenção, da qual notificará o parcelador.

§ 3º. Decorridos 180 (cento e oitenta) dias sob intervenção, sem que tenha sido constatada a possibilidade do parcelador retomar a plena execução do loteamento, desmembramento ou remembramento, a Prefeitura Municipal, através de licitação, concluirá os serviços e obras faltantes e executará as garantias obtidas na constituição da caução, não isentando o parcelador de responder por gastos superiores à garantia que forem realizados.

TÍTULO V

DA FISCALIZAÇÃO

Art. 74. Os parcelamentos serão submetidos à fiscalização dos órgãos municipais competentes, quando da execução de seus serviços e obras de infraestrutura urbana.



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BOM

Estado do Paraná

Av. Curitiba, Nº 65 – CNPJ: 757712120001-71 - Fone: (043) 468 1123

gabineteprefeito@riobom.pr.gov.br

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

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

TÍTULO VI

DAS RESPONSABILIDADES TÉCNICAS

Art. 75. Para os fins desta Lei, somente profissionais legalmente habilitados e devidamente cadastrados na Prefeitura poderão assinar, como responsáveis técnicos, levantamentos topográficos, projetos, memoriais descritivos, especificações, orçamentos, planilhas de cálculo, laudos, perícias, avaliações ou quaisquer outros documentos técnicos submetidos à apreciação da Prefeitura Municipal.

§ 1º. Serão considerados profissionais legalmente habilitados aqueles inscritos e com situação regular junto ao CREA-PR ou CAU-PR, segundo suas atribuições profissionais.

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

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

TÍTULO VII

DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

Art. 76. A infração a qualquer dispositivo desta Lei acarretará sem prejuízo das medidas de natureza civil e penal previstas na Lei Federal nº 6.766/79, a aplicação das seguintes sanções, sucessiva e cumulativamente:

I. Embargo, que determina a paralisação imediata de uma obra de parcelamento, quando constatada desobediência às disposições desta Lei ou aos projetos aprovados;

II. Interdição, que determina a proibição do uso e da ocupação de parte ou da totalidade da área objeto do parcelamento, quando for constatada irreversibilidade iminente da ocupação, que possa provocar danos ou ameaça ao meio ambiente, à saúde ou à segurança de terceiros;

III. Multa, na forma de penalidade pecuniária, graduável de acordo com a gravidade da infração;



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BOM

Estado do Paraná

Av. Curitiba, Nº 65 – CNPJ: 757712120001-71 - Fone: (043) 468 1123

gabineteprefeito@riobom.pr.gov.br

IV. Cassação da licença para parcelar.

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

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

§ 3º. O embargo ou a interdição serão comunicados aos interessados mediante notificação.

Art. 77. O parcelador que tiver loteamento, desmembramento ou remembramento, com o cronograma de execução das obras de infraestrutura urbana vencido e não executado, não obterá aprovação de novos parcelamentos no Município.

TÍTULO VIII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 78. Os loteamentos em execução, que estiverem em desacordo com a Legislação Federal e com as normas estabelecidas no Plano Diretor Municipal, terão 12 (doze) meses de prazo, a partir da aprovação da presente lei, para se adequarem às exigências legais sobre o parcelamento do solo.

Parágrafo único. Até que os proprietários promovam a devida regularização do registro do loteamento perante o Município, fica suspensa a emissão de Certidões de lotes pertencentes aos respectivos loteamentos.

Art. 79. A Prefeitura Municipal não expedirá licença para construção nos lotes dos loteamentos, desmembramentos, remembramentos e condomínios horizontais aprovados, mas em fase de implantação, enquanto não estiverem demarcados os lotes e abertas as vias de circulação, bem como concluídas e em funcionamento as redes de abastecimento de água, de energia elétrica e iluminação pública.

Art. 80. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas disposições em contrário.

Edifício da Prefeitura Municipal de Rio Bom, 28 de abril de 2023.

Moisés José de Andrade
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BOM

Estado do Paraná

Av. Curitiba, Nº 65 – CNPJ: 757712120001-71 - Fone: (043) 468 1123

gabineteprefeito@riobom.pr.gov.br

EQUIPE TÉCNICA MUNICIPAL - (PORTARIA Nº 85/2021)

Dheison Moro Rossi

Controladoria Interna;

Fred Keller Oliveira Verolla

Secretário Municipal de Administração;

João Emanuel da Silva Menezes

Secretário de Agricultura, Pecuária e Meio Ambiente;

Leandro Benedito

Enfermeiro Padrão;

Leydiene de Carvalho Mori da Cruz Cunico

Oficial Administrativo;

Maria Aparecida Novaes dos Santos

Secretária Municipal de Assistência Social;

Priscila Carina Barros

Professora;

Sergio Henrique Ribas Macuco

Engenheiro Civil;

Sidnei Braz de Souza

Secretário Municipal de Viação, Obras e Serviços Públicos;

Virgílio Primon

Chefe de Gabinete.



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BOM

Estado do Paraná

Av. Curitiba, Nº 65 – CNPJ: 757712120001-71 - Fone: (043) 468 1123

gabineteprefeito@riobom.pr.gov.br

EQUIPE TÉCNICA - LIDER ENGENHARIA

Osmani Jurandyr Vicente Jr.
(Coordenador Técnico Responsável)

Arquiteto e Urbanista
CAU A23196-7

Robson Ricardo Resende
Engenheiro Sanitarista e Ambiental
CREA – SC 99639-2

Daniel Mazzini Ferreira Vianna
Arquiteto e Urbanista
CAU 89.230-0

Juliano Mauricio da Silva
Engenheiro Civil
CREA/PR 117165-D

Larissa de Souza Correia
Engenheira Cartógrafa
PR-119410/D

Paula E.R. Ferraz de Barros
Advogada
OAB 107.935

Renan Abdala Garcia de Mello
Facilitador
OABSP 287222

Carolina Bavia Ferrucio Bandolin
Assistente Social
CRESS /PR n 10.952

Tito Sampaio Matos
Arquiteto e Urbanista

Victor Kennedy Lisboa Jorge
Arquiteto e Urbanista



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BOM

Estado do Paraná

Av. Curitiba, Nº 65 – CNPJ: 757712120001-71 - Fone: (043) 468 1123

gabineteprefeito@riobom.pr.gov.br