PROJETO DE LEI Nº _____, DE _____ DE OUTUBRO E 2026

Dispõe sobre o Parcelamento do Solo para Fins Urbanos no Município de Doutor Ulysses, estabelece normas urbanísticas, ambientais, geotécnicas, cartográficas e procedimentais e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE DOUTOR ULYSSES, ESTADO DO PARANÁ, no uso de suas atribuições legais, submete à apreciação da Câmara Municipal o seguinte Projeto de Lei:

TÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO I
DO OBJETO, DOS OBJETIVOS E DA ABRANGÊNCIA

Art. 1º Esta Lei disciplina o parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Doutor Ulysses, observadas a Constituição Federal, a Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, a legislação ambiental, de proteção e defesa civil, de acessibilidade e de saneamento, a legislação estadual e metropolitana aplicável, o Plano Diretor Participativo e as demais normas municipais de ordenamento territorial.

§ 1º O parcelamento do solo para fins urbanos somente será admitido em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica legalmente definidas, observadas as condições estabelecidas nesta Lei e na legislação federal.

§ 2º Na Sede, a incidência do parcelamento urbano observará a correspondência entre o perímetro instituído por lei e a MZ-1 — Macrozona Urbana do Plano Diretor Participativo.

§ 3º A classificação como MZ-2 — Macrozona de Transição Urbano-Rural ou MZ-4 — Macrozona Rural de Centralidades e Estruturação Territorial, assim como a delimitação de UEG, não autoriza, por si só, parcelamento para fins urbanos, nem institui zona de expansão urbana, urbanização específica ou novo perímetro.

§ 4º A inclusão no perímetro urbano não constitui declaração de aptidão ambiental, geológica, geotécnica ou hidrogeológica, nem substitui aprovação urbanística, licenciamento ambiental, anuência metropolitana, autorização para supressão de vegetação ou intervenção em APP, quando exigíveis.

§ 5º A finalidade urbana será aferida pelas características concretas da implantação e da destinação das unidades, independentemente das denominações de chácara, sítio de recreio, condomínio, associação ou fração ideal, vedada sua utilização para contornar as exigências legais.

§ 6º A aprovação dependerá da demonstração da aptidão urbanística e, segundo as características da gleba e da intervenção, ambiental, geológica, geotécnica, hidrogeológica e de infraestrutura.

Art. 2º São objetivos desta Lei:

I – ordenar o processo de urbanização municipal;

II – assegurar o cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade;

III – compatibilizar parcelamento, uso e ocupação do solo com a infraestrutura e a capacidade ambiental do território;

IV – impedir parcelamentos em áreas inadequadas à urbanização;

V – prevenir a exposição da população a riscos de desastres;

VI – assegurar adequada integração entre os novos parcelamentos e a estrutura urbana existente;

VII – garantir infraestrutura, saneamento, drenagem, mobilidade, acessibilidade e espaços públicos adequados;

VIII – proteger APPs, recursos hídricos, remanescentes de vegetação, áreas ambientalmente frágeis e demais espaços protegidos;

IX – controlar a expansão urbana descontínua;

X – evitar a formação de núcleos urbanos isolados;

XI – promover desenho urbano compatível com mobilidade ativa e acessibilidade universal;

XII – garantir a produção e permanente atualização da base cartográfica e cadastral municipal;

XIII – integrar os parcelamentos aprovados ao Sistema Municipal de Informações Territoriais e ao WebGIS Municipal;

XIV – assegurar transparência, segurança jurídica e rastreabilidade dos processos de aprovação.

Art. 3º Esta Lei aplica-se às pessoas físicas e jurídicas, de direito público ou privado, responsáveis por parcelamentos do solo para fins urbanos.

§ 1º As disposições pertinentes aplicam-se também a desdobros, remembramentos, condomínios de lotes e loteamentos de acesso controlado, respeitada a natureza jurídica de cada modalidade.

§ 2º A regularização fundiária urbana observará a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e sua regulamentação, não se confundindo com a aprovação ordinária de novos parcelamentos.

§ 3º Esta Lei não altera os limites do perímetro urbano, as macrozonas, as zonas ou os índices urbanísticos instituídos nas leis próprias.

TÍTULO II
DAS DEFINIÇÕES

Art. 4º Para os efeitos desta Lei, considera-se:

I – loteamento: subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias ou logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação dos existentes;

II – desmembramento: subdivisão de gleba em lotes com aproveitamento do sistema viário existente, sem abertura, prolongamento, modificação ou ampliação de vias;

III – remembramento ou unificação: reunião de dois ou mais imóveis contíguos;

IV – desdobro: subdivisão de lote regularmente constituído;

V – gleba: imóvel ainda não objeto de parcelamento urbano regularmente aprovado e registrado;

VI – lote: terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam à legislação municipal;

VII – quadra: porção territorial delimitada por vias ou logradouros;

VIII – área institucional: área pública destinada à implantação de equipamentos comunitários;

IX – área verde: espaço de domínio público destinado predominantemente às funções ambientais, paisagísticas, ecológicas, recreativas ou de lazer;

X – Área de Preservação Permanente – APP: área protegida nos termos da legislação ambiental;

XI – área parcelável: porção da gleba apta ao parcelamento, excluídas as áreas legalmente insuscetíveis de parcelamento;

XII – infraestrutura básica: sistemas e equipamentos necessários à adequada urbanização;

XIII – área de risco: área sujeita a processos naturais ou induzidos capazes de provocar danos humanos, materiais ou ambientais;

XIV – área cárstica: área associada à ocorrência de rochas solúveis e processos de carstificação, incluindo cavidades, dolinas, sumidouros, subsidências e outras feições correlatas;

XV – Marco Geodésico Municipal de Referência: marco integrante da Rede Geodésica Municipal utilizado como referência oficial para levantamentos territoriais municipais;

XVI – base digital georreferenciada: conjunto estruturado de dados vetoriais, atributos e metadados associados a sistema oficial de referência geodésica;

XVII – WebGIS Municipal: plataforma oficial de consulta, integração, visualização e disponibilização das informações territoriais georreferenciadas;

XVIII – Levantamento Cadastral Georreferenciado das Obras Executadas: levantamento técnico destinado a representar, em base digital georreferenciada, a localização, geometria e características dos elementos urbanísticos, cadastrais e das infraestruturas efetivamente implantados no parcelamento, incluindo as alterações regularmente autorizadas durante sua execução, também denominado, tecnicamente, levantamento *as built*;

XIX – imóvel seccionado pelo perímetro urbano: imóvel cuja área se encontre parcialmente inserida e parcialmente externa ao perímetro urbano;

XX – condomínio de lotes: empreendimento submetido ao regime jurídico condominial estabelecido pela legislação civil;

XXI – loteamento de acesso controlado: modalidade definida pela legislação federal, sujeita à regulamentação municipal.

TÍTULO III
DAS CONDIÇÕES PARA O PARCELAMENTO

Art. 5º O parcelamento deverá observar cumulativamente:

I — o Plano Diretor Participativo e suas diretrizes de desenvolvimento;

II — o macrozoneamento, o zoneamento e as Áreas de Sobreposição Especial — ASEs legalmente aplicáveis;

III — a Lei do Perímetro Urbano;

IV — a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural;

V — a legislação do sistema viário e as diretrizes de mobilidade da Sede e de conexão campo–cidade;

VI — as normas ambientais, de proteção e defesa civil, de saneamento e de acessibilidade;

VII — a legislação estadual e metropolitana e as exigências dos órgãos responsáveis pelas infraestruturas.

§ 1º O enquadramento territorial será demonstrado na consulta e no projeto, com identificação da versão dos anexos normativos utilizados.

§ 2º As UEGs constituem referência de planejamento e acompanhamento, sem substituir as zonas ou seus parâmetros legais.

Art. 6º Não será aprovado parcelamento cuja implantação produza risco incompatível com a segurança da população, a proteção ambiental, os recursos hídricos ou a capacidade de infraestrutura, sem possibilidade legal e técnica de prevenção ou controle.

§ 1º As ASEs serão analisadas cumulativamente, segundo a natureza de cada atributo, distinguindo-se restrições normativas, condicionantes técnicas e referências informativas.

§ 2º Indicadores de suscetibilidade, referências estatísticas quilombolas, áreas de interesse mineral e influências produtivas ou de tráfego não constituem, isoladamente, delimitação de risco individual, território titulado, autorização minerária ou proibição uniforme.

§ 3º Empreendimentos suscetíveis de afetar diretamente povos ou comunidades abrangidos por regime específico observarão os direitos territoriais e os procedimentos de consulta legalmente exigíveis, sem substituição automática pela participação pública geral.

Art. 7º A aprovação urbanística municipal não substitui licenciamento, autorização ou anuência ambiental, metropolitana, registral, rodoviária, de recursos hídricos ou de qualquer outro órgão competente.

TÍTULO IV
DAS ÁREAS COM RESTRIÇÕES AO PARCELAMENTO

Art. 8º Não será permitido parcelamento:

I — em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, antes da adoção das providências legal e tecnicamente admissíveis para assegurar a segurança da urbanização;

II — em terrenos aterrados com material nocivo à saúde, sem prévio saneamento;

III — em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo quando atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;

IV — em terrenos cujas condições geológicas ou geotécnicas desaconselhem a edificação;

V — em áreas de risco definidas como não edificáveis pelo Plano Diretor ou legislação dele derivada, ou com risco não passível de controle legal e tecnicamente admissível;

VI — em áreas de preservação ecológica e naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a correção legalmente admissível;

VII — com destinação de APPs à edificação ou intervenção fora das hipóteses legalmente admitidas;

VIII — quando incompatível com o regime de unidade de conservação, de sua zona de amortecimento ou de proteção de mananciais;

IX — quando agrave erosão, movimentos de massa, inundação, enxurrada, subsidência ou outra instabilidade, sem solução admissível;

X — em áreas contaminadas, enquanto não reconhecida sua aptidão para o uso pretendido pelo órgão competente;

XI — quando não for possível assegurar abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem e acesso adequados;

XII — quando comprometa o sistema viário estruturante ou bens e direitos territorialmente protegidos;

XIII — nas demais hipóteses previstas na legislação.

§ 1º A presença de restrição em parte da gleba não impede, necessariamente, o aproveitamento da parte legal e tecnicamente apta, preservadas as áreas protegidas, suas funções e a coerência do projeto.

§ 2º As áreas protegidas integrantes da gleba serão identificadas e preservadas, não podendo as APPs cumprir a obrigação de destinação de área institucional.

§ 3º O limiar do inciso III será aferido mediante levantamento e metodologia documentados. Uma camada de informação geográfica não será equiparada automaticamente a declividade igual ou superior a 30%, sem comprovação da correspondência entre atributo, legenda e classificação empregada.

§ 4º A aceitação de medidas de controle dependerá de estudos, responsabilidades, projetos e manutenção definidos, não autorizando intervenção em área sujeita a proibição legal.

TÍTULO V
DOS IMÓVEIS SECCIONADOS PELO PERÍMETRO URBANO

Art. 9º O parcelamento urbano de imóvel seccionado pelo perímetro dependerá de compatibilização territorial, cadastral e registral, com delimitação das porções urbana e rural.

§ 1º Quando houver alteração de uso de solo rural para fins urbanos, serão observadas as manifestações metropolitanas, federais e demais procedimentos cadastrais e registrais exigíveis.

§ 2º A individualização da parcela urbana e do remanescente rural observará a sequência admitida pelos órgãos e pelo Registro de Imóveis competentes, com representação nas plantas, memoriais e arquivos digitais.

§ 3º A porção externa ao perímetro permanecerá submetida ao regime rural, vedado seu fracionamento irregular por meio do parcelamento urbano ou de alienações sucessivas de frações ideais.

§ 4º Serão examinados APPs, Reserva Legal, servidões, acessos, fração mínima de parcelamento rural e demais limitações incidentes, sem presunção de sua extinção pela alteração do perímetro ou do cadastro fiscal.

Art. 10º Na definição ou alteração futura dos perímetros urbanos, o Município deverá, sempre que tecnicamente possível, evitar o seccionamento de imóveis.

TÍTULO VI
DAS ÁREAS CÁRSTICAS E DAS CONDICIONANTES GEOTÉCNICAS

Art. 11. O parcelamento em área de ocorrência ou potencial ocorrência de terrenos cársticos, rochas carbonáticas, cavidades, dolinas, sumidouros, subsidências ou elevada vulnerabilidade hidrogeológica dependerá de estudo geológico-geotécnico e hidrogeológico específico, com escopo proporcional à gleba e à intervenção.

§ 1º Serão consideradas as camadas do Sistema Aquífero Cárstico e da Unidade Aquífera Karst, suas fontes, escalas e limitações, sem tratá-las como bases de precisão ou significado equivalentes.

§ 2º Os entornos cartográficos indicativos de cavidades e sumidouros orientarão a investigação e o encaminhamento aos órgãos competentes, sem instituir, por si, afastamento jurídico uniforme.

§ 3º O estudo será elaborado por profissional com atribuição legal pertinente e acompanhado do documento de responsabilidade técnica, cabendo ao órgão competente justificar eventuais investigações complementares.

§ 4º Não será fixado número uniforme de sondagens ou método único de investigação sem consideração das características e da complexidade do terreno.

Art. 12. O estudo referido no art. 11 avaliará, conforme a aplicabilidade:

I — litologia, estruturas geológicas e feições cársticas;

II — ocorrência conhecida ou potencial de cavidades, dolinas e sumidouros;

III — estabilidade e possibilidade de subsidência ou colapso;

IV — circulação subterrânea, recarga e vulnerabilidade dos aquíferos;

V — drenagem superficial e sua interação com o meio subterrâneo;

VI — efeitos de cortes, aterros, terraplenagem e cargas;

VII — localização das unidades, vias e redes em relação às condições do terreno;

VIII — abastecimento de água, esgotamento sanitário e riscos de contaminação;

IX — áreas inaptas, áreas condicionadas e medidas de prevenção e monitoramento;

X — compatibilidade da urbanização proposta com a segurança e a proteção hídrica.

Parágrafo único. Soluções de infiltração ou lançamento no solo não serão presumidas adequadas em terreno cárstico, devendo sua admissibilidade ser demonstrada no projeto e submetida aos controles competentes.

Art. 13. O Município poderá indeferir o parcelamento quando os estudos demonstrarem incompatibilidade da urbanização com a segurança da população ou com a proteção ambiental.

Parágrafo único. A permissão urbanística estabelecida pelo zoneamento não constitui declaração de aptidão geológica, geotécnica, hidrogeológica ou ambiental.

TÍTULO VII
DO PROCEDIMENTO DE APROVAÇÃO

Art. 14. O procedimento ordinário compreenderá consulta prévia municipal de viabilidade, expedição de diretrizes quando cabível, análise do projeto, obtenção das manifestações exigíveis, aprovação, registro, execução e recebimento das obras.

§ 1º Nos desdobros e remembramentos, as etapas poderão tramitar de forma integrada e simplificada, mediante motivação quanto à suficiência da documentação, sem dispensa de anuência externa legalmente exigível.

§ 2º A consulta preliminar ou manifestação de conformidade não equivale à aprovação definitiva nem autoriza implantação, alienação ou intervenção ambiental.

§ 3º O EIV será exigido nas hipóteses da legislação municipal específica, sem sua imposição fundada apenas na denominação da modalidade ou de uso permissível.

Art. 15. A Consulta deverá conter:

I – identificação do proprietário e empreendedor;

II – matrícula atualizada;

III – levantamento planialtimétrico georreferenciado;

IV – limites e área;

V – sistema viário existente;

VI – cursos d’água e nascentes;

VII – APPs;

VIII – vegetação relevante;

IX – declividades;

X – áreas de risco;

XI – infraestrutura existente;

XII – enquadramento territorial;

XIII – proposta preliminar.

Art. 16. A Consulta Prévia não gera direito adquirido à aprovação.

Art. 17. Reconhecida a viabilidade preliminar, o Município expedirá Diretrizes Urbanísticas.

Art. 18. As diretrizes indicarão, quando aplicável:

I – integração viária;

II – continuidade das vias;

III – localização de áreas públicas;

IV – equipamentos comunitários;

V – espaços livres;

VI – áreas ambientais;

VII – condicionantes geotécnicas;

VIII – drenagem;

IX – saneamento;

X – mobilidade e acessibilidade;

XI – estudos complementares;

XII – necessidade de manifestação da AMEP, IAT ou demais órgãos.

Art. 19. As diretrizes urbanísticas terão validade de 2 (dois) anos, sem afastar a legislação superveniente aplicável, e sua revalidação dependerá de decisão motivada.

§ 1º A decisão municipal de aprovação ou rejeição do projeto será proferida em até 90 (noventa) dias, contados da apresentação de todos os elementos e manifestações legalmente exigíveis à decisão.

§ 2º A necessidade de complementação será comunicada de forma fundamentada, indicando os elementos faltantes. Enquanto pendente providência imputável ao interessado, ficará suspensa a contagem, retomada pelo prazo remanescente após seu atendimento.

§ 3º As manifestações de órgãos externos observarão seus procedimentos e prazos próprios, cabendo ao Município informar as pendências e dar andamento aos atos de sua competência.

§ 4º O decurso do prazo sem manifestação não implica aprovação tácita, aplicando-se o art. 16 da Lei Federal nº 6.766, de 1979.

§ 5º O ato de aprovação identificará modalidade, gleba, peças aprovadas, condições, obrigações, cronograma, garantia e referências das anuências e licenças exigíveis.

TÍTULO VIII
DO RITO AMEP E IAT

Art. 20. Os loteamentos e desmembramentos sujeitos ao controle metropolitano serão submetidos ao exame e à anuência prévia da Agência de Assuntos Metropolitanos do Paraná — AMEP, ou de seu sucessor, observados o art. 13 da Lei Federal nº 6.766, de 1979, e a disciplina estadual aplicável a Doutor Ulysses.

Parágrafo único. Outras modalidades observarão as hipóteses de consulta e anuência estabelecidas na legislação estadual e nos atos válidos do órgão competente, sem equiparação automática entre modalidades distintas.

Art. 21. O Município instruirá e encaminhará os processos à AMEP na forma e pelos canais exigidos na regulamentação estadual, observadas as competências de protocolo atribuídas ao interessado ou à Prefeitura.

Parágrafo único. A certidão municipal de conformidade indicará os aspectos efetivamente verificados e distinguirá a infraestrutura existente daquela projetada, sem atestar serviço inexistente.

Art. 22. A aprovação municipal definitiva, nos casos sujeitos à anuência metropolitana, dependerá da manifestação da AMEP exigida para a modalidade de parcelamento.

Art. 23. Os empreendimentos sujeitos a licenciamento ou autorização ambiental observarão a legislação vigente e a distribuição de competências entre os entes federativos, inclusive a Lei Complementar Federal nº 140, de 8 de dezembro de 2011.

§ 1º As licenças, autorizações, outorgas e manifestações serão obtidas perante o Instituto Água e Terra — IAT ou os demais órgãos competentes, segundo suas atribuições.

§ 2º A dispensa ou inexigibilidade será reconhecida apenas na hipótese legalmente aplicável, sem afastar os controles urbanísticos, de segurança e de localização.

Art. 24. A aprovação municipal, a anuência metropolitana e o licenciamento ambiental constituem controles juridicamente distintos, sendo vedada a utilização de um deles como substitutivo dos demais.

TÍTULO IX
DA BASE GEODÉSICA E CARTOGRÁFICA

Art. 25. Todo projeto de parcelamento submetido à aprovação municipal deverá ser apresentado em base digital georreferenciada vinculada ao Sistema Geodésico Municipal – SGM e ao SIRGAS 2000.

Art. 26. Os levantamentos serão vinculados ao Sistema Geodésico Municipal, por marcos geodésicos vinculados a esse sistema, com documentação da referência e do método utilizados.

§ 1º A adoção de Marco Geodésico Municipal de Referência dependerá de sua implantação, caracterização técnica, integração ao sistema oficial e homologação por ato municipal competente.

§ 2º Os arquivos municipais de parcelamento adotarão SIRGAS 2000, projeção UTM, fuso 22 Sul, EPSG:31982, com indicação separada do referencial altimétrico, quando pertinente.

§ 3º Exigências cadastrais municipais não substituem certificação, retificação, georreferenciamento ou demais requisitos registrais legalmente exigíveis.

Art. 27. A base digital deverá conter, no mínimo:

I – limite da gleba;

II – vértices e coordenadas;

III – lotes;

IV – quadras;

V – sistema viário;

VI – áreas institucionais;

VII – espaços livres e áreas verdes;

VIII – APPs;

IX – áreas não edificáveis;

X – servidões;

XI – infraestrutura;

XII – drenagem;

XIII – cursos d’água e nascentes;

XIV – restrições ambientais e geotécnicas;

XV – altimetria;

XV – quadro de áreas.

Art. 28. A base digital georreferenciada exigida para os procedimentos disciplinados nesta Lei deverá observar padrão técnico municipal destinado a assegurar sua precisão, interoperabilidade, integridade, rastreabilidade, atualização e incorporação ao Cadastro Territorial Municipal, ao Sistema Municipal de Informações Territoriais e ao WebGIS Municipal.

§ 1º Os dados geoespaciais deverão ser entregues, no mínimo:

I – em formato vetorial GeoPackage – GPKG, adotado como formato preferencial para armazenamento e intercâmbio da base geoespacial;

II – complementarmente, quando solicitado pelo órgão municipal competente, em Shapefile – SHP, acompanhado obrigatoriamente dos arquivos auxiliares necessários à correta interpretação da geometria, dos atributos e do sistema de referência;

III – em GeoJSON, KML, DXF, DWG ou outros formatos abertos ou proprietários, quando expressamente exigidos em razão da finalidade técnica, sem prejuízo da entrega do formato previsto no inciso I;

IV – em PDF, PDF/A ou outro formato documental definido pelo Município, para as plantas, memoriais, quadros e demais peças técnicas destinadas à visualização, assinatura, arquivamento ou instrução do processo administrativo; e

V – nos demais formatos definidos em regulamento ou norma técnica municipal própria, desde que preservada a interoperabilidade dos dados.

§ 2º Os arquivos vetoriais deverão possuir geometrias topologicamente válidas e individualizadas segundo sua natureza, sendo vedada, salvo justificativa técnica aceita pelo Município:

I – a existência de polígonos sobrepostos indevidamente;

II – a existência de lacunas entre polígonos que devam compartilhar limites;

III – geometrias inválidas, abertas ou autointersectantes;

IV – duplicidade de feições;

V – vértices ou segmentos desconectados quando devessem apresentar continuidade;

VI – utilização de geometria meramente ilustrativa ou não coincidente com o levantamento aprovado.

§ 3º As feições deverão possuir tabela de atributos estruturada, contendo, conforme sua natureza e aplicabilidade, no mínimo:

I – identificador único da feição;

II – identificação do empreendimento;

III – número do processo administrativo municipal;

IV – identificação da gleba, lote, quadra, área pública, via ou elemento correspondente;

V – categoria ou classe da feição;

VI – área, quando se tratar de feição poligonal;

VII – extensão, quando se tratar de feição linear;

VIII – natureza jurídica ou destinação da área, quando aplicável;

IX – situação da feição, distinguindo-se, no mínimo, projetada, aprovada, executada, alterada ou recebida;

X – identificação do ato administrativo de aprovação, quando disponível;

XI – referência ao Registro de Imóveis, quando pertinente e disponível; e

XII – demais atributos necessários à integração com o Cadastro Territorial Municipal e o WebGIS.

§ 4º Cada conjunto de dados deverá ser acompanhado de metadados, contendo, no mínimo:

I – título e descrição da base;

II – responsável técnico pela produção;

III – número da ART, RRT ou outro registro de responsabilidade técnica legalmente aplicável;

IV – data do levantamento;

V – data de elaboração ou atualização da base;

VI – método de levantamento empregado;

VII – equipamentos utilizados, quando pertinente;

VIII – sistema geodésico de referência;

IX – sistema de coordenadas e projeção cartográfica;

X – unidade de medida;

XI – referência geodésica utilizada;

XII – identificação do Marco Geodésico Municipal de Referência utilizada no levantamento;

XIII – método de posicionamento;

XIV – informação relativa à precisão e acurácia posicional obtida;

XV – escala e resolução de origem, quando aplicável;

XVI – descrição das camadas e respectivos atributos; e

XVII – histórico das atualizações realizadas.

§ 5º Todos os dados geoespaciais deverão estar referenciados ao Sistema Geodésico Municipal, adotando-se o SIRGAS 2000 e o sistema de projeção cartográfica oficialmente definido pelo Município para sua base territorial, sem prejuízo de atualização decorrente de norma nacional superveniente.

§ 6º Os levantamentos destinados à aprovação de parcelamentos deverão estar vinculados ao Marco Geodésico Municipal de Referência, nos termos do art. 26 desta Lei, após sua implantação e homologação, devendo os documentos técnicos informar inequivocamente a referência utilizada.

§ 7º Até a implantação e homologação do Marco Geodésico Municipal de Referência, deverão ser utilizadas estações ou marcos integrantes ou vinculados ao Sistema Geodésico Brasileiro, cuja identificação deverá constar dos metadados e documentos de responsabilidade técnica.

§ 8º A precisão posicional dos levantamentos deverá ser compatível com a finalidade cadastral, urbanística, registral e de engenharia do parcelamento, sendo vedada a utilização de bases cuja precisão seja incompatível com a definição inequívoca dos limites dos lotes, quadras, vias, áreas públicas, servidões, faixas não edificáveis e demais elementos territoriais.

§ 9º O Município estabelecerá, em norma técnica específica, os valores de tolerância, critérios de controle de qualidade e métodos de verificação da precisão posicional, observadas:

I – as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT aplicáveis aos levantamentos topográficos e geodésicos;

II – as normas e especificações do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE relativas ao Sistema Geodésico Brasileiro;

III – as normas técnicas aplicáveis ao Cadastro Territorial Multifinalitário;

IV – as exigências registrais aplicáveis; e

V – a finalidade e a escala de utilização da informação territorial.

§ 10. A Administração Municipal poderá exigir relatório técnico de controle de qualidade posicional, acompanhado dos dados utilizados em sua verificação, quando necessário à validação do levantamento.

§ 11. A base digital deverá ser organizada em camadas temáticas individualizadas, contemplando, quando existentes no empreendimento, no mínimo:

I – Limite_Gleba;

II – Lotes;

III – Quadras;

IV – Sistema_Viario;

V – Eixo_Viario;

VI – Areas_Institucionais;

VII – Espacos_Livres_Publicos;

VIII – Areas_Verdes;

IX – App;

X – Cursos_Dagua;

XI – Nascentes;

XII – Areas_Nao_Edificaveis;

XIII – Servidoes;

XIV – Drenagem;

XV – Abastecimento_Agua;

XVI – Esgotamento_Sanitario;

XVII – Energia_Eletrica, quando aplicável;

XVIII – Iluminacao_Publica, quando aplicável;

XIX – Restricoes_Ambientais;

XX – Restricoes_Geotecnicas;

XXI – Areas_De_Risco;

XXII – Equipamentos_Publicos, quando existentes;

XXIII – Altimetria;

XXIV – Enquadramento_Territorial, com indicação de macrozona, zona e ASEs incidentes; e

XXIV – Demais camadas necessárias à representação integral do empreendimento.

§ 12. A nomenclatura prevista no § 11 constitui padrão mínimo, podendo norma técnica municipal estabelecer código, domínio de atributos, estrutura de banco de dados, nomenclatura complementar ou modelo de dados mais detalhado, desde que mantida a correspondência semântica entre as informações.

§ 13. As camadas deverão possuir nomenclatura padronizada, sem duplicidades ou denominações ambíguas, de modo a permitir sua incorporação automatizada ou semiautomatizada ao banco de dados geoespacial municipal.

§ 14. As geometrias, dimensões, áreas, vértices e demais informações constantes da base digital deverão apresentar correspondência com:

I – a planta aprovada;

II – o memorial descritivo;

III – o quadro de áreas;

IV – os projetos complementares;

V – os documentos submetidos ao Registro de Imóveis; e

VI – o Levantamento Cadastral Georreferenciado das Obras Executadas, na fase de recebimento definitivo.

§ 15. Havendo divergência entre a base digital e as peças técnicas apresentadas no processo administrativo, o interessado deverá promover sua correção antes da aprovação ou do recebimento definitivo, conforme a fase do empreendimento.

§ 16. A aceitação dos arquivos pelo sistema eletrônico municipal não implica sua validação técnica, cabendo ao órgão municipal competente verificar sua consistência geométrica, topológica, cadastral e posicional.

§ 17. A base digital aprovada integrará o banco de dados geoespacial oficial do Município e constituirá fonte para atualização do Cadastro Territorial Municipal e do WebGIS Municipal.

§ 18. Na conclusão do empreendimento, a base originalmente aprovada deverá ser atualizada pelo Levantamento Cadastral Georreferenciado das Obras Executadas, permitindo a distinção entre a situação projetada e a situação efetivamente implantada.

§ 19. O Município deverá preservar, sempre que tecnicamente possível, o histórico das versões da base geoespacial, distinguindo:

I – proposta submetida;

II – projeto aprovado;

III – alterações aprovadas;

IV – situação efetivamente executada; e

V – situação recebida definitivamente pela Administração.

§ 20. Os padrões técnicos complementares necessários à execução deste artigo serão estabelecidos por regulamento ou Manual Técnico Municipal de Dados Geoespaciais, vedada a redução dos requisitos mínimos estabelecidos nesta Lei.

§ 21. Formatos de intercâmbio que exijam referencial próprio serão acompanhados da identificação da transformação utilizada e de correspondência verificável com a base oficial em SIRGAS 2000 / UTM 22 Sul, preservada a entrega dessa base.

Art. 29. A entrega e a validação da base digital georreferenciada constituem condição para a aprovação definitiva do parcelamento.

Parágrafo único. A validação será realizada pelo órgão municipal competente, diretamente ou com apoio técnico formalmente instituído, sem atribuir poder de aprovação a prestador privado e sem depender da disponibilidade de plataforma WebGIS.

TÍTULO X
DO PROJETO

Art. 30. Os levantamentos, projetos e estudos serão elaborados por profissionais legalmente habilitados, dentro de suas atribuições, acompanhados de ART ou RRT.

Parágrafo único. A aprovação municipal não transfere ao Município a responsabilidade profissional pelo levantamento, dimensionamento, projeto ou execução.

Art. 31. O projeto definitivo deverá conter, no mínimo:

I – levantamento planialtimétrico cadastral georreferenciado;

II – projeto urbanístico;

III – memorial descritivo;

IV – quadro de áreas;

V – projeto geométrico viário;

VI – perfis viários;

VII – terraplenagem, quando necessária;

VIII – drenagem;

IX – abastecimento de água;

X – esgotamento sanitário;

XI – energia e iluminação;

XII – pavimentação;

XIII – calçadas e acessibilidade;

XIV – arborização;

XV – altimetria;

XVI – sinalização;

XVII – estudos ambientais;

XVIII – estudos geotécnicos;

XIX – cronograma físico-financeiro;

XX – orçamento;

XXI – base digital georreferenciada.

TÍTULO XI
DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS E DAS ÁREAS PÚBLICAS

Art. 32. As áreas mínimas e máximas dos lotes, testadas e demais parâmetros observarão a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural e seus anexos, respeitados os mínimos e as exceções da legislação federal.

§ 1º Os parâmetros por zona não poderão ser alterados por diretriz, parecer, manual ou ato administrativo de aprovação.

§ 2º O lote mínimo de 120 m² (cento e vinte metros quadrados) previsto para ZEIS somente será aplicado quando atendido o enquadramento em urbanização específica ou empreendimento habitacional de interesse social admitido pelo art. 4º, inciso II, da Lei Federal nº 6.766, de 1979, com aprovação expressa dos órgãos competentes.

§ 3º A mera delimitação como ZEIS não dispensa o enquadramento referido no § 2º, nem estende a exceção ao parcelamento ordinário.

§ 4º As dimensões dos lotes não afastam as exigências de infraestrutura, acesso, proteção ambiental, segurança e viabilidade de implantação das edificações admitidas.

Art. 33. Nos loteamentos serão destinadas e transferidas gratuitamente ao Município, na forma da legislação federal:

I — as áreas do sistema viário e dos logradouros públicos;

II — as áreas de infraestrutura cujo projeto e regime de prestação exijam domínio municipal;

III — no mínimo 7% (sete por cento) da área parcelável para espaços livres de uso público e áreas verdes;

IV — no mínimo 3% (três por cento) da área parcelável para equipamentos públicos comunitários e institucionais.

§ 1º Os percentuais dos incisos III e IV totalizam destinação mínima de 10% (dez por cento) da área parcelável, adicional às áreas dos incisos I e II, vedada a contagem duplicada de uma mesma superfície.

§ 2º Para esse cálculo, a área parcelável corresponderá à área total da gleba abrangida pelo projeto, descontadas as APPs e outras parcelas integralmente insuscetíveis de urbanização por impedimento legal ou técnico demonstrado e aceito no processo.

§ 3º Não serão descontadas da base de cálculo as próprias vias, áreas institucionais, espaços livres e áreas verdes a destinar, nem os recuos e afastamentos internos dos lotes.

§ 4º APPs e parcelas excluídas na forma do § 2º não serão computadas nos percentuais dos incisos III e IV, nem espaços condominiais privados serão considerados áreas públicas.

§ 5º O quadro de áreas demonstrará a área total, cada exclusão e seu fundamento, a base de cálculo e todas as destinações, com representação coincidente nas peças gráficas e digitais.

§ 6º A localização e o dimensionamento das áreas públicas observarão a densidade prevista, a demanda por equipamentos, a acessibilidade e a articulação com a rede municipal de serviços, nos termos do art. 4º da Lei Federal nº 6.766, de 1979.

§ 7º As áreas públicas passarão ao domínio municipal pelo registro do loteamento, nos termos do art. 22 da Lei Federal nº 6.766, de 1979, independentemente do posterior recebimento das obras.

§ 8º O empreendedor não poderá alterar a destinação das áreas públicas em desacordo com a legislação. Alteração ou cancelamento do projeto registrado observará o procedimento legal, inclusive as anuências cabíveis.

§ 9º A substituição das áreas públicas obrigatórias por pagamento, doação de imóvel externo ou área privada não será admitida com fundamento apenas em ato administrativo.

§ 10. As áreas destinadas aos equipamentos públicos comunitários e institucionais, previstas no inciso IV deste artigo, deverão ser efetivamente utilizáveis e edificáveis para a finalidade indicada nas diretrizes municipais, apresentando localização, dimensões, testada, configuração geométrica, topografia, acesso e condições ambientais e geotécnicas compatíveis com a implantação e o funcionamento dos equipamentos previstos, observados os parâmetros urbanísticos aplicáveis.

§ 11. A aptidão das áreas será demonstrada pelo empreendedor, previamente à aprovação do loteamento, mediante estudo de implantação acompanhado de planta e memorial técnico, subscritos por profissional legalmente habilitado, que comprovem:

I — a possibilidade de implantação do equipamento indicado nas diretrizes municipais, considerados os recuos, afastamentos, taxas de ocupação e permeabilidade, coeficientes de aproveitamento e demais parâmetros aplicáveis;

II — a disponibilidade de espaço para acessibilidade, circulação, acessos, instalações de apoio e demais exigências pertinentes à finalidade prevista;

III — a compatibilidade das condições de drenagem, estabilidade e infraestrutura com a implantação e o funcionamento do equipamento;

IV — a inexistência de restrições ou interferências que inviabilizem sua utilização ou exijam obras extraordinárias de recuperação, estabilização ou adequação do terreno a serem suportadas pelo Município.

§ 12. Não serão computadas no percentual mínimo do inciso IV as superfícies atingidas por APPs, faixas de domínio, faixas não edificáveis, servidões ou outras restrições legais ou técnicas que impeçam sua utilização para a finalidade institucional prevista. Essas superfícies deverão ser discriminadas no projeto, assegurando-se, além delas, a destinação integral do percentual mínimo exigido em área apta, sem prejuízo do disposto nos §§ 2º a 4º deste artigo.

§ 13. A aprovação da destinação dependerá de manifestação técnica fundamentada do órgão municipal competente quanto à efetiva aptidão da área. Constatada inadequação, o empreendedor deverá ajustar sua localização, configuração ou dimensionamento no projeto, sem redução do percentual mínimo e antes da aprovação do loteamento.

Art. 34. As áreas públicas deverão apresentar localização, configuração, acesso, topografia e condições geotécnicas compatíveis com sua função.

Art. 35. Não serão aceitas como áreas institucionais parcelas sem acesso direto por via pública, sujeitas a risco incompatível com sua finalidade, integralmente situadas em APP,

destinadas exclusivamente à drenagem ou com geometria, topografia ou condições geotécnicas incompatíveis com os equipamentos previstos.

Parágrafo único. Dispositivos de drenagem em espaços livres ou áreas verdes somente serão admitidos quando tecnicamente compatíveis com a segurança, a acessibilidade, a função ambiental e a fruição pública, sem dupla contagem das destinações obrigatórias.

TÍTULO XII
DO SISTEMA VIÁRIO E DA MOBILIDADE

Art. 36. O sistema viário deverá integrar-se à malha existente e projetada.

Art. 37. É vedado parcelamento que:

I – interrompa injustificadamente vias estruturantes;

II – produza enclaves;

III – impeça continuidade futura do sistema viário;

IV – comprometa mobilidade ativa ou transporte coletivo;

V – prejudique acesso a equipamentos públicos.

Art. 38. As vias observarão a Lei do Sistema Viário e as normas técnicas aplicáveis, com hierarquia, seções, conexão e condições de operação identificadas no projeto.

§ 1º A conexão com rodovias ou outras infraestruturas dependerá da aprovação de acesso pelo órgão ou concessionário competente, quando exigível.

§ 2º Faixas de domínio, faixas não edificáveis, servidões e restrições de segurança serão identificadas nas peças do empreendimento e observarão a legislação específica.

§ 3º Esta Lei não reduz as faixas não edificáveis estabelecidas em lei, nem autoriza ocupação de faixa de domínio público.

Art. 39. Passeios, travessias, rampas e demais elementos deverão atender às normas de acessibilidade universal.

TÍTULO XIII
DA INFRAESTRUTURA, SANEAMENTO E DRENAGEM

Art. 40. Compete ao empreendedor executar e custear a infraestrutura necessária ao empreendimento e as conexões a ele imputáveis, conforme os projetos aprovados e as exigências dos prestadores competentes.

§ 1º Obras externas ou reforços de sistemas serão exigidos mediante demonstração de necessidade, nexo com o impacto do empreendimento e proporcionalidade, com definição das responsabilidades.

§ 2º A aprovação não gera obrigação de o Município ou prestador financiar obras atribuídas ao empreendedor.

§ 3º Eventual participação pública dependerá de fundamento legal, instrumento próprio, interesse público demonstrado e previsão orçamentária, quando exigível.

Art. 41. Os loteamentos serão dotados, no mínimo, de:

I — abastecimento de água potável;

II — esgotamento sanitário ambiental e sanitariamente adequado;

III — drenagem e manejo de águas pluviais;

IV — energia elétrica pública e domiciliar;

V — iluminação pública;

VI — vias pavimentadas e dispositivos de drenagem;

VII — calçadas acessíveis e travessias;

VIII — sinalização;

IX — arborização e tratamento dos espaços livres;

X — instalações e condições de acesso necessárias ao manejo de resíduos, segundo a solução de prestação aprovada.

§ 1º As soluções observarão a capacidade dos sistemas existentes e as manifestações de viabilidade dos respectivos titulares, reguladores e prestadores competentes.

§ 2º Soluções individuais, coletivas locais ou descentralizadas de água e esgoto somente serão admitidas quando legalmente cabíveis, tecnicamente demonstradas e aceitas pelos

órgãos e prestadores competentes, com operação, manutenção e responsabilidades definidas.

§ 3º No carste e em áreas de proteção hídrica, será demonstrada a prevenção de contaminação e de instabilidade, vedado presumir a adequação de fossas, sumidouros ou infiltração.

§ 4º Parcelamentos de interesse social observarão o art. 2º, § 6º, da Lei Federal nº 6.766, de 1979, as exigências municipais aplicáveis e seus projetos aprovados, sem dispensa automática da infraestrutura prevista nesta Lei.

Art. 42. O projeto de drenagem considerará a bacia hidrográfica de contribuição, vedada análise limitada exclusivamente às divisas da gleba quando os efeitos ultrapassarem seus limites.

Art. 43. Poderão ser exigidos reservatórios de detenção ou retenção, jardins de chuva, pavimentos permeáveis, valas vegetadas, preservação das linhas naturais de drenagem e outras soluções tecnicamente adequadas para controle do escoamento.

§ 1º A seleção considerará a geologia, a hidrogeologia, a qualidade da água, o risco de subsidência e a capacidade de manutenção.

§ 2º Dispositivos de infiltração dependerão de demonstração de segurança e adequação ao terreno, especialmente em áreas cársticas, contaminadas ou de proteção de mananciais.

§ 3º O projeto identificará responsáveis pela implantação, operação e manutenção, bem como as condições de acesso e inspeção.

Art. 44. É vedada a transferência não controlada de escoamento superficial para imóveis vizinhos ou sistemas públicos sem capacidade compatível.

TÍTULO XIV
DA PROTEÇÃO AMBIENTAL

Art. 45. As áreas ambientalmente protegidas serão integralmente observadas, independentemente da classificação urbanística atribuída à gleba.

Art. 46. As APPs deverão ser representadas nas plantas, memoriais e arquivos georreferenciados.

Art. 47. A aprovação urbanística não constitui autorização para intervenção ambiental.

Art. 48. O Município poderá exigir medidas de estabilização, contenção, drenagem, recuperação ambiental, monitoramento ou outras tecnicamente justificadas.

Art. 49. Cortes, aterros, taludes e contenções serão dimensionados por profissional habilitado segundo as condições específicas do terreno.

TÍTULO XV
DOS DESMEMBRAMENTOS, DESDOBROS E REMEMBRAMENTOS

Art. 50. Aplicam-se aos desmembramentos as disposições desta Lei compatíveis com a modalidade, inclusive as exigências de anuência, licenciamento, infraestrutura e registro cabíveis.

§ 1º O projeto demonstrará a suficiência do sistema viário e da infraestrutura existentes ou as adequações necessárias, vedado classificar como desmembramento empreendimento que exija abertura, prolongamento, modificação ou ampliação de vias.

§ 2º A destinação percentual do art. 33 aplica-se aos loteamentos e não será automaticamente cobrada em desdobro ou remembramento, nem repetida sobre área já regularmente destinada.

§ 3º Nos desmembramentos de glebas e nos casos do art. 11, parágrafo único, da Lei Federal nº 6.766, de 1979, a incidência de exigência adicional de área pública dependerá de disciplina legal expressa, com base de cálculo, critério e prevenção de duplicidade, não podendo ser criada por parecer ou regulamento.

§ 4º Obrigações registrais e urbanísticas anteriormente constituídas e ainda não cumpridas serão identificadas no processo e não serão afastadas pela subdivisão ou unificação.

Art. 51. Os lotes resultantes, inclusive remanescentes de desdobro ou desmembramento, deverão atender aos parâmetros da zona, possuir acesso juridicamente assegurado e urbanisticamente adequado e respeitar os condicionantes ambientais e de segurança.

§ 1º A unificação de lotes não implicará mudança de zona, uso ou coeficiente, nem afastará restrições que incidam em parte do imóvel.

§ 2º Nos imóveis sujeitos a mais de um regime territorial, serão demonstradas separadamente as áreas e as regras aplicáveis a cada porção.

§ 3º O desdobro não será utilizado para criar lote encravado, via particular disfarçada ou novas unidades sem infraestrutura adequada.

Art. 52. É vedada utilização sucessiva ou artificial do desmembramento para evitar obrigações próprias do loteamento.

Art. 53. O remembramento será admitido para imóveis contíguos, observada a legislação urbanística.

TÍTULO XVI
DOS CONDOMÍNIOS DE LOTES E LOTEAMENTOS DE ACESSO CONTROLADO

Art. 54. Os condomínios de lotes observarão o art. 1.358-A do Código Civil, a Lei Federal nº 6.766, de 1979, no que couber, a legislação estadual e metropolitana e a disciplina municipal de uso e ocupação.

§ 1º A admissibilidade territorial será demonstrada mediante o enquadramento do empreendimento na modalidade e na classe de uso previstas na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural, não bastando a denominação comercial de condomínio horizontal.

§ 2º A instituição condominial não autoriza parcelamento urbano fora das áreas legalmente admitidas, nem conversão de via pública ou área pública em bem privado.

§ 3º Os espaços de uso comum condominial permanecerão privados, não atendendo às destinações de domínio público exigíveis por lei.

§ 4º As exigências urbanísticas serão aplicadas segundo a natureza do empreendimento, sem conversão automática de áreas comuns privadas em doação municipal, e as limitações em benefício público observarão a legislação própria.

Art. 55. Sua implantação não poderá:

I – interromper sistema viário estruturante;

II – bloquear acesso público a bens de uso comum;

III – criar barreiras urbanas incompatíveis;

IV – comprometer conectividade territorial;

V – substituir loteamento quando a estrutura territorial exigir sistema viário público.

Art. 56. A infraestrutura interna comum será implantada e mantida pelos condôminos.

Art. 57. O loteamento de acesso controlado dependerá de regulamentação e autorização municipais e observará o art. 2º, § 8º, da Lei Federal nº 6.766, de 1979.

§ 1º É vedado impedir o acesso de pedestres ou condutores de veículos não residentes devidamente identificados ou cadastrados.

§ 2º O controle de acesso não privatiza vias, praças, áreas verdes ou institucionais, nem restringe a atuação dos serviços públicos e de emergência.

§ 3º As responsabilidades de manutenção e os instrumentos de uso de bens públicos serão definidos na forma legal, sem transferência indevida de encargos ou direitos.

TÍTULO XVII
DA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL E DAS ZEIS

Art. 58. Parcelamentos destinados à habitação de interesse social poderão adotar os parâmetros específicos da Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural, observados o art. 32 desta Lei, o PLHIS e os programas habitacionais instituídos.

Parágrafo único. O enquadramento indicará os beneficiários, a finalidade, as condições de implantação e os mecanismos de acompanhamento exigidos pelo programa, sem confundir novo empreendimento com Reurb.

Art. 59. Os parâmetros diferenciados somente serão aplicados a empreendimentos reconhecidos pela política habitacional municipal ou pelos programas habitacionais legalmente instituídos.

Art. 60. A condição de interesse social não autoriza:

I – ocupação de área de risco não mitigável;

II – intervenção ambiental fora das hipóteses legais;

III – dispensa de saneamento;

IV – redução das condições de segurança geotécnica;

V – implantação sem acesso adequado à infraestrutura e serviços públicos.

TÍTULO XVIII
DAS GARANTIAS E DA EXECUÇÃO DAS OBRAS

Art. 61. Quando admitida a aprovação com execução futura de obras de infraestrutura, o empreendedor prestará garantia suficiente e juridicamente eficaz para assegurar o cumprimento do cronograma, ressalvadas as hipóteses de dispensa expressamente previstas em lei federal.

§ 1º O instrumento identificará as obrigações garantidas, o valor, a vigência, as condições de atualização, substituição, liberação e execução e os custos de conclusão.

§ 2º Obras já comprovadamente executadas e aceitas não integrarão o orçamento das obrigações remanescentes.

Art. 62. A garantia corresponderá a, no mínimo, 70% (setenta por cento) do orçamento atualizado das obras e serviços ainda não executados, incluídos os custos necessários à sua conclusão.

Art. 63. Poderão ser admitidos caução de lotes com instrumento juridicamente apto e registro quando exigível, garantia hipotecária, seguro-garantia, fiança bancária, depósito ou outra modalidade legalmente admitida.

§ 1º A aceitação dependerá de análise técnica e jurídica da disponibilidade, suficiência, liquidez, exigibilidade e vigência da garantia, sem transferência prematura do domínio dos bens ao Município.

§ 2º Bens destinados a vias, áreas institucionais, espaços livres públicos, APPs ou outras áreas indisponíveis para essa finalidade não poderão garantir a obrigação.

§ 3º Lotes oferecidos em garantia serão avaliados pelo Município e terão seus ônus formalizados e publicizados no registro, na forma legal, vedada a liberação ou alienação em desacordo com o instrumento.

§ 4º Os lotes oferecidos em caução ou garantia hipotecária deverão ser efetivamente utilizáveis e edificáveis para os usos admitidos na respectiva zona, apresentando dimensões, testada, configuração geométrica, topografia, acesso e condições ambientais

e geotécnicas que permitam seu aproveitamento regular, observados os parâmetros urbanísticos aplicáveis.

§ 5º A aptidão dos lotes será demonstrada pelo empreendedor, previamente à aceitação da garantia, mediante planta e memorial técnico subscritos por profissional legalmente habilitado, comprovando:

I — a existência de área edificável e funcionalmente aproveitável após a aplicação dos recuos, afastamentos, taxas de ocupação e permeabilidade e demais parâmetros pertinentes;

II — o acesso por via pública prevista no projeto aprovado e a viabilidade de atendimento pela infraestrutura exigida para o loteamento;

III — a inexistência de restrições ambientais, riscos, servidões ou outras limitações que inviabilizem o uso e a edificação ou comprometam a execução da garantia;

IV — a ausência de necessidade de obras extraordinárias de recuperação, estabilização ou adequação do terreno que comprometam seu aproveitamento ou seu valor como garantia.

§ 6º A avaliação municipal considerará a área efetivamente aproveitável, as restrições incidentes, o estágio de execução da infraestrutura e os custos necessários à utilização e à eventual realização da garantia, vedada a atribuição de valor fundada em potencial construtivo não permitido ou em infraestrutura ainda não executada como se estivesse concluída.

§ 7º Constatada a inadequação dos lotes ou a insuficiência de seu valor, a garantia não será aceita até sua substituição ou complementação por bens ou modalidade idôneos, preservada a cobertura mínima estabelecida nos arts. 62 e 64.

Art. 64. A garantia será atualizada periodicamente de forma a preservar cobertura mínima equivalente a 70% das obrigações remanescentes.

Art. 65. O cronograma ordinário de execução terá duração máxima de 4 (quatro) anos, observados os prazos do ato de aprovação e das licenças.

§ 1º Poderá ser admitida prorrogação fundamentada de até mais 4 (quatro) anos, nos limites do art. 18, inciso V, da Lei Federal nº 6.766, de 1979, sem caráter automático.

§ 2º A prorrogação dependerá de requerimento tempestivo, justificativa, avaliação das obras realizadas, atualização do cronograma e do orçamento, renovação ou complementação da garantia e validade das licenças e anuências exigíveis.

§ 3º A decisão avaliará eventual inadimplemento e não implicará anistia de infrações ou dispensa de medidas de segurança e proteção ambiental.

§ 4º A execução em etapas será admitida se prevista no projeto e no cronograma, com funcionalidade e segurança próprias, sem comercialização ou ocupação em desconformidade com a legislação.

Art. 66. A garantia poderá ser liberada progressivamente após vistoria e aceitação das etapas, mediante decisão que preserve cobertura mínima de 70% (setenta por cento) do orçamento atualizado das obrigações remanescentes.

§ 1º A liberação definitiva dependerá do recebimento integral das obras e do cumprimento das obrigações garantidas, sem afastar responsabilidades por vícios ou danos.

§ 2º O inadimplemento autorizará a execução da garantia pelo procedimento legal e contratual cabível, assegurada a defesa e adotadas as medidas urgentes necessárias.

TÍTULO XIX
DO REGISTRO E DA COMERCIALIZAÇÃO

Art. 67. O loteamento ou desmembramento aprovado deverá ser submetido ao Registro de Imóveis no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, nos termos do art. 18 da Lei Federal nº 6.766, de 1979.

§ 1º O interessado apresentará ao Município a comprovação do protocolo e, concluído o procedimento, a certidão do registro e as peças correspondentes.

§ 2º Exigências registrais que impliquem alteração do projeto dependerão de nova análise municipal e das demais anuências cabíveis.

§ 3º Desdobros, remembramentos e condomínios observarão os atos e requisitos registrais próprios de sua modalidade, sem equiparação automática ao registro especial de loteamento.

Art. 68. É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado no Registro de Imóveis competente, nos termos do art. 37 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

§ 1º A aprovação municipal, a consulta prévia, o protocolo registral ou a entrega de arquivos digitais não substituem o registro exigível nem autorizam a comercialização antecipada das parcelas.

§ 2º A venda ou promessa de venda em desacordo com o caput constitui infração administrativa, sujeitando o responsável à multa correspondente a 5% (cinco por cento) do valor de venda ou de promessa de venda de cada parcela irregularmente comercializada, considerado o preço total pactuado, independentemente do montante efetivamente pago, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

§ 3º Para aplicação da multa:

I – cada parcela objeto de venda ou promessa de venda constituirá unidade de apuração da infração, independentemente da quantidade de adquirentes ou de instrumentos utilizados para formalizar o mesmo negócio;

II – será vedada a aplicação de mais de uma multa municipal ao mesmo responsável pelo mesmo fato, com fundamento simultâneo neste artigo e na disposição geral sobre comercialização irregular;

III – a responsabilidade será individualizada mediante demonstração da autoria e da participação na conduta, não decorrendo exclusivamente da condição de proprietário, administrador, representante ou intermediário;

IV – o pagamento não autoriza a continuidade da comercialização nem dispensa o cumprimento das exigências urbanísticas, ambientais e registrais.

§ 4º A multa será aplicada em dobro em caso de reincidência, caracterizada pela prática de nova infração da mesma natureza após decisão administrativa definitiva que tenha imposto a penalidade anterior, dentro do período de 2 (dois) anos contado dessa decisão.

§ 5º Constatada a infração, o órgão municipal competente deverá:

I – determinar a imediata cessação das ofertas, reservas e negociações destinadas à comercialização das parcelas não registradas, inclusive da publicidade irregular;

II – notificar o responsável para apresentar os documentos relativos ao empreendimento e às parcelas comercializadas e adotar as providências de regularização juridicamente admissíveis;

III – embargar obras executadas sem aprovação ou em desacordo com os projetos e condicionantes, quando constatada essa irregularidade, preservadas as intervenções indispensáveis à segurança e à proteção ambiental;

IV – comunicar os fatos ao Ministério Público, ao Registro de Imóveis e aos demais órgãos competentes, conforme a natureza das irregularidades identificadas.

§ 6º A apuração e a aplicação das penalidades observarão o procedimento do art. 79 desta Lei. As medidas cautelares poderão ser adotadas mediante decisão motivada, com ciência ao interessado e posterior contraditório, quando necessárias para impedir a continuidade da infração ou prevenir danos.

§ 7º As penalidades administrativas não afastam a responsabilidade civil, ambiental ou penal, inclusive a eventual incidência dos arts. 50 e 51 da Lei Federal nº 6.766, de 1979, cuja apuração compete às autoridades legalmente habilitadas.

§ 8º O Município orientará os adquirentes quanto aos mecanismos de proteção previstos na legislação federal, especialmente no art. 38 da Lei Federal nº 6.766, de 1979, sem assumir obrigações contratuais do responsável pelo empreendimento.

§ 9º O registro ou a regularização posterior do empreendimento não extingue automaticamente a responsabilidade pelas infrações anteriormente praticadas.

Art. 69. A publicidade deverá indicar o ato de aprovação e o registro imobiliário.

TÍTULO XX
DO LEVANTAMENTO CADASTRAL GEORREFERENCIADO DAS OBRAS EXECUTADAS E DO RECEBIMENTO

Art. 70. Concluídas as obras ou etapa autônoma expressamente aprovada, o empreendedor requererá vistoria e recebimento, instruindo o pedido com os documentos de execução e de responsabilidade técnica.

§ 1º O Município decidirá sobre a aceitação ou recusa fundamentada em até 60 (sessenta) dias, contados da instrução completa do pedido, observado, quanto às complementações, o procedimento do art. 19.

§ 2º A omissão não produz recebimento tácito, aplicando-se o art. 16 da Lei Federal nº 6.766, de 1979.

§ 3º A recusa indicará as inconformidades, as medidas de correção e a necessidade de nova verificação, sem prejuízo da fiscalização e das garantias.

Art. 71. O recebimento dependerá:

I – da execução integral dos projetos;

II – da funcionalidade das redes;

III – das manifestações dos prestadores competentes;

IV – da estabilidade das obras;

V – da recuperação das áreas degradadas;

VI – da implantação da arborização;

VII – da entrega do Levantamento Cadastral Georreferenciado das Obras Executadas;

VIII – da validação da base digital georreferenciada pelo órgão municipal competente.

Art. 72. O Levantamento Cadastral Georreferenciado das Obras Executadas deverá utilizar o mesmo sistema de referência geodésica e observar os mesmos padrões de precisão posicional, estrutura de dados e vinculação geodésica exigidos para a aprovação do parcelamento, observadas as alternativas do art. 26.

§ 1º O levantamento deverá representar fielmente a situação efetivamente implantada e conter, no mínimo:

I – limites dos lotes e quadras;

II – sistema viário, incluindo eixos, alinhamentos e demais elementos definidos pela regulamentação municipal;

III – áreas institucionais;

IV – espaços livres de uso público e áreas verdes;

V – redes e equipamentos de abastecimento de água;

VI – redes e equipamentos de esgotamento sanitário;

VII – sistema de drenagem e manejo das águas pluviais;

VIII – redes e equipamentos de energia elétrica e iluminação pública, conforme dados disponibilizados pelos responsáveis;

IX – dispositivos de contenção, estabilização e proteção implantados;

X – servidões e faixas não edificáveis;

XI – APPs e demais áreas ambientalmente protegidas delimitadas no projeto aprovado;

XII – demais elementos de infraestrutura exigidos para o empreendimento;

XIII – alterações regularmente autorizadas durante a execução das obras.

§ 2º O levantamento deverá ser entregue em meio digital, em formato vetorial georreferenciado compatível com o Sistema Municipal de Informações Territoriais e com o WebGIS Municipal, acompanhado dos respectivos metadados e da responsabilidade técnica do profissional habilitado.

§ 3º A apresentação do Levantamento Cadastral Georreferenciado das Obras Executadas não substitui plantas, memoriais, termos de responsabilidade técnica, manifestações das concessionárias ou quaisquer outros documentos exigidos para o recebimento das obras.

§ 4º Constatada divergência entre o projeto aprovado e a situação efetivamente implantada, o recebimento ficará condicionado à sua regularização, quando juridicamente e tecnicamente admissível, sem prejuízo das medidas administrativas cabíveis.

TÍTULO XXI
DO WEBGIS E DO SISTEMA MUNICIPAL DE INFORMAÇÕES TERRITORIAIS

Art. 73. O WebGIS Municipal será implantado e mantido progressivamente como ferramenta de consulta, integração e transparência das informações territoriais, em articulação com o Sistema Municipal de Informações Territoriais previsto no Plano Diretor.

§ 1º Sua indisponibilidade não dispensa a entrega dos dados, a validação técnica e o arquivamento municipal, nem impede decisão sobre processo integralmente instruído.

§ 2º A publicidade distinguirá projeto proposto, aprovado, registrado, executado e recebido, resguardando dados pessoais e informações protegidas.

Art. 74. Serão progressivamente incorporados ao WebGIS:

I – perímetros urbanos;

II – macrozoneamento;

III – zoneamento;

IV – sistema viário;

V – cadastro territorial;

VI – parcelamentos aprovados;

VII – lotes e quadras;

VIII – equipamentos públicos;

IX – APPs e demais informações ambientais disponíveis;

X – áreas de risco;

XI – restrições geotécnicas;

XII – infraestrutura;

XIII – áreas públicas provenientes de parcelamentos;

XIV – regularizações fundiárias;

XV – demais informações territoriais de interesse público.

Art. 75. A validação do levantamento das obras executadas e o arquivamento da geometria definitiva em repositório geoespacial municipal constituem requisitos para o termo definitivo de recebimento.

§ 1º A disponibilização posterior no WebGIS é providência administrativa do Município e não será imputada ao empreendedor como causa de atraso quando os dados exigidos já tiverem sido entregues e validados.

§ 2º A base preservará o ato de aprovação, as alterações, o registro imobiliário disponível, as responsabilidades técnicas e a data do recebimento.

§ 3º A atualização cadastral ou a visualização em plataforma não produz aprovação, regularização, alteração de limite legal ou direito registral.

Art. 76. O WebGIS não substitui matrículas, registros imobiliários, plantas normativas, memoriais, atos administrativos ou documentos dotados de fé pública.

Parágrafo único. Divergências serão apuradas segundo a natureza e a validade de cada documento e a competência para sua correção. A alteração da base de consulta não modificará regime urbanístico ou registro imobiliário.

TÍTULO XXII
DA FISCALIZAÇÃO E DAS INFRAÇÕES

Art. 77. Compete ao Município fiscalizar o cumprimento desta Lei, sem prejuízo das competências estaduais e federais.

Art. 78. Constituem infrações:

I – iniciar parcelamento sem aprovação;

II – executar obras em desacordo com projeto;

III – comercializar lotes irregularmente;

IV – descumprir condicionantes;

V – causar dano ambiental;

VI – comprometer drenagem;

VII – impedir fiscalização;

VIII – apresentar informação falsa;

IX – ocupar indevidamente área pública;

X – alterar projeto sem autorização;

XI – apresentar base georreferenciada incompatível com a situação efetivamente implantada.

Art. 79. As infrações serão apuradas em processo administrativo, podendo ensejar advertência, embargo, interdição, suspensão, cassação quando cabível, execução da garantia e demais medidas legalmente previstas, segundo sua natureza e gravidade.

§ 1º O auto identificará o fato, o responsável, a localização, a norma infringida, as provas, a medida adotada, a autoridade competente e o prazo para defesa ou correção.

§ 2º Serão assegurados defesa e recurso, cada qual no prazo de 15 (quinze) dias úteis a partir da ciência da decisão correspondente, dirigidos às autoridades competentes definidas na organização administrativa municipal.

§ 3º As multas somente serão aplicadas quando a conduta, os valores ou seus limites e os critérios de dosimetria estiverem estabelecidos em lei municipal específica, vedada sua criação ou majoração por regulamento ou analogia.

§ 4º Medidas urgentes para conter risco ou impedir continuidade de obra irregular poderão ser executadas imediatamente, mediante motivação, com ciência ao interessado e posterior contraditório.

§ 5º A decisão será motivada, considerando gravidade, dano, possibilidade de correção e reincidência legalmente caracterizada. O recurso não suspenderá automaticamente medida cautelar de proteção à vida ou ao ambiente.

§ 6º A imposição de medida administrativa não dispensa a reparação dos danos e o cumprimento das obrigações legalmente exigíveis.

Art. 80. As sanções municipais não afastam responsabilidade civil, ambiental, registral ou penal.

TÍTULO XXIII
DOS PARCELAMENTOS IRREGULARES

Art. 81. Identificado parcelamento irregular, o Município adotará providências para impedir sua continuidade, proteger adquirentes e resguardar áreas públicas, segurança e meio ambiente, observados os arts. 38 a 40 da Lei Federal nº 6.766, de 1979, quando aplicáveis.

§ 1º As medidas compreenderão identificação dos responsáveis, documentação georreferenciada da situação, notificações, embargo cabível e encaminhamento aos órgãos competentes.

§ 2º Eventual atuação municipal para corrigir irregularidades dependerá de processo próprio e não exonerará o responsável dos encargos, ressarcimentos e sanções cabíveis.

§ 3º A existência de ocupantes exigirá avaliação social e de risco e observância das garantias legais, sem remoção automática fundada apenas na irregularidade do parcelamento.

Art. 82. Poderão ser comunicados, quando couber:

I – Ministério Público;

II – Registro de Imóveis;

III – IAT;

IV – AMEP;

V – órgãos de proteção e defesa civil;

VI – concessionárias;

VII – CREA – PR;

VIII – CAU;

IX - demais autoridades competentes.

Art. 83. A regularização de núcleo urbano informal observará, quando aplicável, o regime jurídico da Regularização Fundiária Urbana – Reurb, não se confundindo com aprovação retroativa ordinária de loteamento.

TÍTULO XXIV
DAS ÁREAS DE EXPANSÃO URBANA

Art. 84. O parcelamento em área de expansão urbana dependerá de sua definição legal, de parâmetros de uso e ocupação e do atendimento às exigências do Plano Diretor, do Estatuto da Cidade e desta Lei.

§ 1º A MZ-2 não constitui automaticamente área de expansão urbana e a MZ-4 não institui núcleo urbano ou distrito.

§ 2º Nenhuma proposta cartográfica preliminar, camada de WebGIS, consulta ou diretriz substitui a lei de delimitação necessária.

Art. 85. A ampliação do perímetro urbano observará o projeto específico previsto no art. 42-B da Lei Federal nº 10.257, de 2001, ressalvada a hipótese de dispensa admitida em seu § 2º quando o Plano Diretor contemplar integralmente as exigências legais.

Parágrafo único. Serão demonstrados os limites, restrições e riscos, as diretrizes de infraestrutura e mobilidade, os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação, a previsão de habitação de interesse social, a proteção ambiental e cultural e os mecanismos de distribuição dos ônus e benefícios da urbanização.

Art. 86. Nenhuma alteração do perímetro urbano destinada a viabilizar empreendimento específico poderá dispensar a fundamentação técnica e os procedimentos de participação e controle estabelecidos pelo Plano Diretor.

TÍTULO XXV
DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Art. 87. Projetos validamente aprovados e licenças vigentes na data de publicação desta Lei serão examinados conforme seus prazos, condições e regime jurídico, respeitadas as normas de ordem pública, segurança e proteção ambiental aplicáveis.

§ 1º O protocolo anterior, por si só, não assegura aprovação segundo a lei revogada, devendo os pedidos ainda não decididos observar a legislação aplicável ao momento da decisão, ressalvado direito legalmente constituído ou regra de transição específica.

§ 2º Alterações substanciais do empreendimento, caducidade, renovação ou revalidação serão examinadas segundo o regime legal correspondente.

§ 3º A entrada em vigor desta Lei não convalida parcelamentos clandestinos ou irregulares nem restabelece normas já revogadas.

Art. 88. O Município manterá cadastro georreferenciado dos parcelamentos:

I – aprovados;

II – em implantação;

III – concluídos;

IV – irregulares;

V – regularizados.

Art. 89. Todos os novos parcelamentos deverão alimentar obrigatoriamente o Cadastro Territorial Municipal e o Sistema Municipal de Informações Territoriais.

Art. 90. O Poder Executivo regulamentará os procedimentos administrativos e deverá instituir o Manual Técnico Municipal de Dados Geoespaciais, destinado a estabelecer padrões de estruturação, produção, apresentação, validação, armazenamento, intercâmbio e disponibilização dos dados territoriais exigidos por esta Lei.

§ 1º O Manual Técnico deverá estabelecer:

I – formatos de arquivos;

II – modelo de dados;

III – estrutura e domínio dos atributos;

IV – padrões de metadados;

V – nomenclatura das camadas;

VI – regras topológicas;

VII – critérios e métodos de controle da precisão posicional;

VIII – padrões de representação cartográfica;

IX – estrutura de pastas e nomenclatura dos arquivos;

X – procedimentos de validação;

XI – requisitos para integração com o Cadastro Territorial Municipal e WebGIS;

XII – procedimentos relativos ao Levantamento Cadastral Georreferenciado das Obras Executadas.

§ 2º O Manual Técnico deverá ser atualizado em razão da evolução tecnológica, das normas do Sistema Geodésico Brasileiro, das normas técnicas nacionais e das necessidades do Sistema Municipal de Informações Territoriais.

§ 3º A regulamentação e o Manual Técnico não poderão reduzir requisitos estabelecidos nesta Lei nem modificar parâmetros urbanísticos cuja instituição dependa de lei.

Art. 91. O Município deverá implantar a Rede Geodésica Municipal e seus Marcos Geodésicos de Referência, mediante planejamento técnico, identificação pública das referências e disponibilidade orçamentária.

Parágrafo único. A implantação será articulada ao Plano de Ação e Investimentos, ao Cadastro Territorial Municipal e aos órgãos técnicos competentes, sem criação automática de órgãos ou cargos por esta Lei.

Art. 92. Até a implantação e homologação da Rede Geodésica Municipal, serão adotadas referências integrantes ou vinculadas ao Sistema Geodésico Brasileiro.

Art. 93. A Lei de Parcelamento do Solo será interpretada de forma integrada ao:

I – Plano Diretor Participativo;

II – Macrozoneamento;

III – Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural;

IV – Lei do Perímetro Urbano;

V – Lei do Sistema Viário;

VI – Plano de Mobilidade;

VII – legislação ambiental;

VIII – demais instrumentos de planejamento municipal.

Art. 94. Os casos omissos serão decididos de forma motivada pelo órgão municipal competente, respeitadas a legislação aplicável, as atribuições técnicas e a análise jurídica quando necessária.

§ 1º A decisão não poderá instituir exceção a perímetro, uso, lote mínimo ou máximo, destinação de áreas públicas, restrição ambiental ou outro requisito dependente de lei.

§ 2º Até a edição dos padrões técnicos complementares, serão aplicados os requisitos desta Lei e as normas técnicas pertinentes, admitidos formatos interoperáveis suficientes à análise, sem dispensa do georreferenciamento e da responsabilidade técnica.

Art. 95. Fica revogada a Lei Municipal nº 30/2016, que dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Doutor Ulysses, observado o regime de transição do art. 87.

Parágrafo único. Permanecem aplicáveis as normas específicas de perímetro, uso e ocupação, sistema viário, edificações e posturas enquanto não substituídas, naquilo que forem compatíveis com esta Lei e com as normas superiores.

Art. 96. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Doutor Ulysses, ____ de novembro de 2026.

ESEQUIEL BESTEL JUNIOR

Prefeito Municipal