



Parágrafo único. As dimensões estabelecidas nos incisos III e IV deste artigo são para referência e para fins de projeto básico, visto que, de acordo com os resultados dos estudos e ensaios previstos pelos incisos I e II deste artigo, todas as dimensões podem variar para valores acima dos previstos.

Art. 83. Para lotes íngremes, além das exigências do artigo 42, deverão ser executadas muretas de contenção com, no mínimo, 40cm (quarenta centímetros) de altura no alinhamento predial, conforme Anexo I desta Lei.

Parágrafo único. Para a aplicação do disposto no caput deste artigo será considerado íngreme o lote que possuir inclinação igual ou superior a 10% (dez por cento), medida nos primeiros 4m (quatro metros) a partir do alinhamento predial.

Art. 84. São exigências de infraestrutura a todo parcelamento do solo urbano para chácaras de recreio a ser executado na Zona de Urbanização Específica as seguintes obras e serviços:

CXVII - abertura de via de acesso à Estrada Municipal, Rodovia Estadual ou via urbana existente, quando for o caso;

CXIX - vias de circulação internas ao loteamento cascalhadas ou pedregulhadas de acordo com os padrões definidos pelo Município cuja regulamentação será objeto de Decreto a ser editado pelo poder executivo;

CXX - sistema de drenagem que garanta o perfeito escoamento das águas pluviais através de canalização superficial gramada e sua destinação para locais convenientes, sendo nos pontos de talvegue captada através de tubulação em dissipador de energia;

CXXI - sistema de esgotamento sanitário adequado, aprovado pelo órgão municipal competente, dotando de, no mínimo, caixa de gordura, fossa séptica e sumidouro para cada um dos lotes;

CXXII - passeios, com no mínimo 2,50 (dois metro e cinquenta centímetros) de largura, arborizados com indivíduos arbóreos de espécie a ser definida pela Divisão de Meio Ambiente de Bela Vista do Paraíso;

CXXIII - itens descritos nos incisos II, VI, VII, IX e X do artigo 42 desta Lei.

Parágrafo único. Nas vias de circulação internas ao loteamento poderão ser dispensadas a execução dos meios-fios e sarjetas, desde que o sistema de drenagem a ser adotado e aprovado, garanta o perfeito escoamento das águas pluviais nos termos desta Lei.

CAPÍTULO V
DO LOTEAMENTO FECHADO

Art. 85. Considera-se Loteamento Fechado para fins residenciais, o parcelamento implantado segundo a Lei Federal nº 6.766/1979, sendo que as vias públicas internas são objeto de concessão, permissão ou autorização de uso outorgada pelo órgão competente do Poder Municipal ao condomínio ou a uma associação constituída pelos proprietários.

Art. 86. Aplica-se aos loteamentos fechados, no que couber, as disposições relativas aos demais loteamentos, observando-se o seguinte:

CXXIV - reserva de área de 5% (cinco por cento) para uso institucional, limítrofe e com acesso externo ao empreendimento;

CXXV - 10% (dez por cento) da gleba reservada às áreas verdes, podendo ser internas ou externas ao loteamento;

CXXVI - 20% (vinte por cento) da gleba reservada ao arruamento, considerando que:

a) Para loteamentos fechados maiores que 5.000m² (cinco mil metros quadrados) deverão ser construídas, no entorno do empreendimento, as vias articuladas com o Sistema Viário existente em dimensão adequada à sua hierarquia (conforme a Lei do Sistema Viário);

b) Não são permitidas interrupções de vias arteriais e coletoras, existentes ou projetadas, sendo possibilitado o seu uso interno desde que não ocorra edificação sobre a área em razão de que retornará ao patrimônio público caso extinto o empreendimento;

c) A soma das vias do entorno do empreendimento com os arruamentos internos deve compor os 20% definidos neste inciso;

d) Caso a circulação exigida por lei seja resolvida com percentual inferior à 20% (vinte por cento), a diferença poderá ser utilizada como área verde ou somada à área institucional.

Parágrafo único. A área destinada a fins institucionais deverá ter frente para a via pública, devendo estar obrigatoriamente fora da área fechada do loteamento, sendo vedado seu fechamento, para que possa ser utilizada pelo Poder Público objetivando a implantação de equipamentos comunitários necessários ao entorno de onde se situar o loteamento.

Art. 87. O empreendedor deve encaminhar pedido para expedição de diretrizes básicas, indicando o lote, tipo de parcelamento e declarando estar ciente de que o empreendimento deve obedecer aos requisitos estabelecidos na legislação em vigor relativa à matéria.

Parágrafo único. Em casos de empreendimentos localizados e áreas que exijam acesso não implantado, cabe o ônus deste ao empreendedor.

Art. 88. O condomínio ou associação a ser formado pelos proprietários constará de estatuto, cláusula expressa de responsabilidade administrativa pela execução de obras e custos com a manutenção das mesmas e dos serviços urbanos realizados na área interna e externa do loteamento, exceto do espaço das áreas externas ao loteamento após a sua execução.

§2º O condomínio ou associação concessionária mencionada no caput deste artigo, deve ser uma sociedade civil devidamente regularizada.

§2º No termo de concessão de uso a ser firmado entre o Município de Bela Vista do Paraíso e o respectivo condomínio ou associação dos proprietários, deve constar termo de responsabilidade do condomínio ou associação referente à execução dos seguintes serviços:

CXXVII - poda e manutenção das árvores dentro do limite do loteamento;

CXXVIII - remoção de lixo interno e resíduos sólidos em geral, com a guarda em compartimento fechado, de acordo com as normas do órgão ambiental municipal, para entrega ao serviço de limpeza pública;

CXXIX - manutenção das vias de circulação internas;

CXXX - manutenção da rede de iluminação pública da área interna;

CXXXI - execução dos serviços de segurança privada dentro dos limites do loteamento;

CXXXII - implantação de sistema de coleta de esgoto, até o ponto de ligação com a rede pública;

CXXXIII - implantação de sistemas autônomos de captação e tratamento de água potável e de tratamento de esgoto em caso de inexistência de redes públicas nas proximidades do loteamento, respeitadas a legislação em vigor;

CXXXIV - manutenção e limpeza das vias e áreas públicas internas;

CXXXV - manutenção de nascentes de mananciais, caso haja, nas áreas internas do loteamento.

§3º Havendo descumprimento do termo de responsabilidade pela execução dos serviços, o Município poderá executar a prestação dos serviços com as seguintes consequências:

CXXXVI - Rescisão da concessão de uso;

CXXXVII - Extinção da característica de loteamento fechado.

§3º No caso de extinção do condomínio ou associação, as áreas comuns e o sistema de circulação serão revertidos com a infraestrutura completa, sem qualquer ônus ao Município, que passará a encarregar-se de sua manutenção.

Art. 89. Fica o Poder Executivo autorizado a outorgar concessão de uso das áreas destinadas às vias de circulação, após a aprovação do loteamento pelo órgão competente, para o devido registro do Loteamento Fechado.

§32º Cabe ao empreendedor, averbar junto às Matrículas das áreas vendidas, no Cartório de Registro de Imóveis, a cedência dos direitos sobre as áreas, ao condomínio ou a associação de proprietários, a partir de sua constituição, desde que concluídas as obras de infraestrutura obrigatórias por Lei, com exceção das vias públicas consideradas não coletoras que poderão ser utilizadas desde que não edificadas até que ocorra possível retorno ao patrimônio público, ocasião em que será exigida sua infraestrutura.

§33º Todos os investimentos efetuados nas áreas objeto de concessão de uso do loteamento, integram o patrimônio público, não gerando aos proprietários, após o término da concessão de uso, qualquer direito indenizatório.

Art. 90. Os contratos-padrão de promessa de venda de lotes devem conter, além dos requisitos do art. 26 da Lei 6.766/1979, cláusula específica de ciência do promissário comprador sobre os direitos e obrigações da concessão de uso de áreas públicas.

Art. 91. Após a liberação do loteamento, a utilização das áreas públicas internas, respeitadas os dispositivos legais vigentes e enquanto perdurar a concessão de uso, deve ser objeto de regulamentação própria a ser estabelecida pelo condomínio ou associação dos proprietários.

Art. 92. As divisas da área a ser fechada, lindeiras às vias e logradouros públicos, receberão tratamento paisagístico proposto pelo empreendedor a ser aprovado pelo Município, sendo o condomínio ou associação a responsabilidade de conservação deste tratamento paisagístico.

Parágrafo único. O elemento de fechamento do loteamento, como cercas, muros e afins, terá altura máxima de 3m (três metros).

Art. 93. É vedado o fechamento de vias próprias municipais já existentes.

Art. 94. Aplicam-se aos casos previstos nesta Lei, todos os dispositivos estabelecidos no Código de Obras, como também ao disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, bem como os previstos na legislação estadual e federal pertinentes.

CAPÍTULO VI
DA CONCLUSÃO E REGISTRO DO LOTEAMENTO

SEÇÃO
DO TERMO DE ACEITE E CONCLUSÃO DO LOTEAMENTO

Art. 95. Após a conclusão das obras exigidas no Capítulo IV desta Lei e aprovada pelo órgão municipal responsável a infraestrutura executada, esta emitirá o Termo de Aceite e Conclusão do Loteamento, via Decreto Municipal, com o qual o loteador poderá dar entrada no Cartório para registro das matrículas e efetuar a venda dos lotes.

Parágrafo único. O Termo de Aceite e Conclusão do Loteamento somente será emitido pelo Município após a apresentação, pelo loteador, dos documentos que atestem a infraestrutura executada, sendo:

CXXXVIII - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) dos responsáveis técnicos pelos projetos de infraestrutura e execução das obras;

CXXXIX - Laudo de vistoria e aprovação da infraestrutura elétrica emitido pela COPEL;

CXL - Laudo de vistoria e aprovação da infraestrutura de água potável e rede de coleta de esgotos emitido pela SANEPAR;

CXLI - Laudo de análise da pavimentação informando a estrutura do pavimento e a durabilidade, conforme padrões da ABNT, emitido por laboratório certificado, sendo que os locais para coleta dos corpos de prova serão apontados por servidor municipal designado para fiscalização do loteamento.

Art. 96. Após a emissão do Termo de Aceite e Conclusão do Loteamento, quando do registro do mesmo, fica o loteador obrigado a transferir para o Município, sem ônus para este, as áreas destinadas ao uso público.

Art. 97. Para o recebimento de obras e serviços realizados em novos parcelamentos de solo, como guias e sarjetas, rede de galerias de águas pluviais e obras complementares necessárias à contenção da erosão, pavimentação viária, calçadas, rede de abastecimento de água, rede de coleta de esgoto, rede de fornecimento de energia elétrica, iluminação pública, sinalização viária e arborização, será exigido termo de garantia, com a respectiva caução, estabelecendo garantia pelo prazo de 5 (cinco) anos.

Art. 98. O loteador deverá reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no total ou em parte, as obras em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou de materiais empregados.

SEÇÃO II
DAS REFORMULAÇÕES EM LOTEAMENTOS JÁ APROVADOS

Art. 99. Para a aprovação de reformulações em loteamentos já aprovados e registrados, deverá o interessado apresentar ao Município:

CXLII - requerimento solicitando reformulação no loteamento registrado;

CXLIII - requerimento e declaração de concordância dos adquirentes assinada pelos mesmos ou por seus representantes legais;

CXLIV - projeto das reformulações pretendidas.

§34º O órgão competente na Prefeitura Municipal analisará as reformulações solicitadas.

§35º No caso de reformulação pretendida simples, o referido órgão procederá à indicação das modificações no Alvará.

§36º Consideram-se reformulações simples aquelas que não implicarem em alteração do sistema viário, bem como nas áreas destinadas ao Município.

§37º No caso de reformulações complexas, ou seja, aquelas que implicarem em alterações do sistema viário, a secretaria citada expede novo Alvará e o chefe do Poder Executivo expedirá novo Decreto, devendo permanecer os percentuais de áreas destinadas ao Município.

§38º Concluídas as obras e serviços de infraestrutura, o Município, após vistoria, expedirá o termo de verificação e aceitação a eles relativo.

CAPÍTULO VII
DOS PARCELAMENTOS IRREGULARES

Art. 100. O proprietário de parcelamento já existente e não aprovado pela autoridade municipal anteriormente a esta Lei, deverá apresentar-se ao órgão competente do Município, para fins de regularização da área em questão, no prazo de 120 (cento e vinte) dias após a publicação desta Lei, sob pena de aplicação das sanções previstas e demais providências cabíveis pelo Executivo Municipal.

CAPÍTULO VIII
DAS DISPOSIÇÕES PENAIAS

Art. 101. Constitui crime contra a Administração Pública nos termos da legislação federal:

CXLV - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes do Município de Bela Vista do Paraíso;

CXLVI - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem a observância das determinações constantes do ato administrativo de licença;

CXLVII - fazer ou vincular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo;

CXLVIII - registrar loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes, bem como o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direitos, ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não registrado.

Parágrafo único. Os crimes definidos nos incisos I a III deste artigo são qualificados se cometidos por meio de venda, promessa de venda, reserva de lote ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lote em loteamento ou desmembramento não registrado no Registro de Imóveis competente; ou com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave.

Art. 102. Quem, de qualquer modo, concorra para a prática dos crimes previstos nos incisos I, II e III do artigo anterior incorre nas penas a estes cominadas, considerados em especial os atos praticados na qualidade de mandatário de loteadores, diretores ou gerentes de sociedade.

Art. 104. Nos casos omissos, a decisão caberá ao Conselho de Desenvolvimento da Cidade (CONCIDADE).

CAPÍTULO IX
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 103. Os projetos de parcelamento que, na data da publicação desta Lei, já tiverem sido iniciados mediante aprovação da autoridade municipal, ficam isentos das exigências previstas nesta Lei.

Parágrafo único. Os loteamentos já inscritos, mas não iniciados até a data da publicação desta Lei, poderão ser submeter a um processo de revisão da aprovação segundo os padrões físico-urbanísticos fixados por esta Lei e pela Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Art. 104. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as demais disposições em contrário.

EDIFÍCIO DA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BELA VISTA DO PARAÍSO, ESTADO DO PARANÁ, aos vinte e quatro dias do mês de outubro do ano de dois mil e dezenove, (24/10/2019)

Edson Hipólito Gonçalves Edson Vieira Brene
Diretor do Depto. de Administração Prefeito Municipal

ANEXO I – MODELO DE MURETA DE CONTENÇÃO

PLANTA BAIXA

FOTO DE RESPONSABILIDADE DA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BELA VISTA DO PARAÍSO.

TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA Nº 001/2019

De um lado o **MUNICÍPIO DE BELA VISTA DO PARAÍSO** - ESTADO DO PARANÁ, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 76.245.067/0001-58, com sede administrativa no prédio da Prefeitura, situada na Rua Joaquim Ladeia, nº 150, nesta cidade e Comarca, neste ato representado pelo seu Prefeito Municipal, **EDSON VIEIRA BRENE**, brasileiro, casado, residente e domiciliado na Rua Brasília de Araujo n.º 550 Centro, em Bela Vista do Paraíso – PR. Portador da cédula de identidade sob n.º 3.243.909-8 SSP-PR, com inscrição no CPF/MF sob n.º 360.462.489-49, doravante denominado **COMPROMITENTE**, e do outro, **BIASON & BIASON NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS** – ME, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 00.405.154/0001-63, sediada a Rua Jaime Woitas, nº 198, Conjunto Edgar Bezerra Valente, nesta cidade de Bela Vista do Paraíso – PR, CEP 86.130-000, por seu sócio administrador **MARCOS AURELIO BIASON**, brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado na Rua Jaime Jaime Woitas, nº 198, Conjunto Edgar Bezerra Valente, nesta cidade de Bela Vista do Paraíso – PR, CEP 86.130-000, Portador da cédula de identidade sob n.º 4.454.071-1 SSP-PR, com inscrição no CPF/MF sob n.º 746.169.949-00, proprietário e loteador do Loteamento de Chácara de Lazer em Zona de Urbanização Específica (ZUE) denominado **“ECO PARQUE EMPRESARIAL”**, localizado neste município de Bela Vista do Paraíso, doravante denominados **COMPROMISSÁRIO**, resolvem celebrar o presente **TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA – TAC**, com fulcro na Legislação em vigor, consoante as cláusulas e condições seguintes:

CONSIDERANDO que o **COMPROMISSÁRIO** requereu a regularização do Loteamento **“ECO PARQUE EMPRESARIAL”** localizado nesta cidade com a posterior emissão do Decreto de Aceitação Final do Loteamento;

CONSIDERANDO o teor da Lei Municipal 1.276/2019 de 09 de setembro de 2019, e suas alterações trazidas pela Lei Municipal n.º 1.277/2019, de 23 de setembro de 2019 que Autoriza o Executivo Municipal a aprovar o loteamento denominado de **Eco Parque Empresarial** loteamento de Chácaras de Lazer, Empresa, Comercio e Pequenas Indústrias não poluentes localizadas no Perímetro Urbano e dá outras providências, o qual aprovou

o Loteamento de Chácara de Lazer em Zona de Urbanização Específica (ZUE), estreado junto ao município através do protocolo nº 0911/2019 datado de: 17.04.2019, em especial as obrigações ali contidas que devem ser integralmente satisfeitas pelo **COMPROMISSÁRIO**;

CONSIDERANDO que o mesmo recebeu Certidão de atestando que não existia óbice ao pedido em tela pelo Departamento Administrativo em 20/12/2019;

CONSIDERANDO que o Instituto Ambiental do Paraná - IAP emitiu Licença Prévia, para o Compromissário **BIASON & BIASON NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS**, para implantação de Loteamento denominado de **“ECO PARQUE EMPRESARIAL”** localizado nesta cidade;

CONSIDERANDO que o **COMPROMISSÁRIO** tem a obrigação de doar ao município o equivalente a área institucional para fins de aprovação do projeto de **“ECO PARQUE EMPRESARIAL”**.

CONSIDERANDO o teor da Lei Municipal nº 1078/2015 (**Dispõe sobre chácaras de recreio em perímetro urbano do Município de Bela Vista do Paraíso**) e as modificações trazidas pela Lei Municipal n.º 1202/2018 (Da nova redação à Lei Municipal nº 1.078/2015, que (Dispõe sobre chácaras de recreio em perímetro urbano do Município de Bela Vista do Paraíso e dá outras providências)

CONSIDERANDO o teor do artigo 26 da Lei de Introdução as Normas do Direito Brasileiro:

Art. 26. Para eliminar irregularidade, incerteza jurídica ou situação contenciosa na aplicação do direito público, inclusive no caso de expedição de licença, a autoridade administrativa poderá, após oitiva do órgão jurídico e, quando for o caso, após realização de consulta pública, e presentes razões de relevante interesse geral, celebrar compromisso com os interessados, observada a legislação aplicável, o qual só produzirá efeitos a partir de sua publicação oficial.

§ 1º O compromisso referido no caput deste artigo:

I - buscará solução jurídica proporcional, equânime, eficiente e compatível com os interesses gerais;

IV - deverá prever com clareza as obrigações das partes, o prazo para seu cumprimento e as sanções aplicáveis em caso de descumprimento.

COMPROMITENTE e COMPROMISSÁRIO resolvem celebrar o presente **TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA - TAC**, com eficácia de Título Executivo Extrajudicial, observada as seguintes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMEIRA

DO OBJETO E JUSTIFICATIVAS

1.1 O presente Termo de Ajustamento de Conduta – TAC, tem por objeto definir, nos termos da lei, a forma de pagamento da área institucional relativa ao **“ECO PARQUE EMPRESARIAL”**.

1.2 Declara o **COMPROMISSÁRIO** ter total ciência da legislação municipal que trata do parcelamento e ocupação do solo e das obrigações aqui assumidas.

1.3 Reconhece e confessa o **COMPROMISSÁRIO** da sua obrigação de indenizar o município referente às áreas institucionais do loteamento.

1.4 Considerando que no projeto em tela, conforme “Quadro de áreas” consta:

QUADRO DE ÁREAS		
Descrição	Área	Percentual
Área Verde a ser reflorestada	5.579,70 m²	5,06%
Área Verde (Reserva Particular)	2.691,13 m²	2,44%
Área de Lotes Comerciais	77.020,00 m²	69,81%
Área de Ruas + Passeios	24.233,98 m²	21,97%

1.5 Considerando às áreas acima descritas e aplicando o disposto do inciso II do artigo 6º- da Lei Municipal nº 1078/2015, e as alterações trazidas pela Lei Municipal nº 1202/2018, apuramos as seguintes metragens a serem doadas a título de área institucional:

BASE DE CÁLCULO PARA APURAÇÃO DA ÁREA A SER DOADA A TÍTULO DE INSTITUCIONAL		
Descrição	Área	Percentual
Área de Lotes Comerciais	77.020,00 m²	
Área de Jardins da Avenida	794,95 m²	
TOTAL	77.814,95 m²	100,00%
ÁREA SER DOADA	3.890,74 m²	05%
ÁREA A SER DOADA CONSTANTE	3.890,74 m²	OBJETIVO ATINGIDO: 100%
NO PROJETO		

1.6 Considerando que, para o município, a posse e/ou propriedade de área institucional em loteamento urbano com fins de lazer, considerando ainda a sua localização, é totalmente desvantajoso (sem mencionar oneroso), pois o mesmo ficará obsoleto, não atingindo assim o seu objeto.

1.7 Considerando que, conforme preconiza a Lei Municipal nº 1078/2015, e as alterações trazidas pela Lei Municipal nº 1202/2018, poderá ocorrer a conversão/substituição desta área institucional em serviços e/ou obras e/ou equipamentos e/ou dinheiro oportuniza o município investi-los e/ou convertê-los em ações públicas que beneficiem diretamente a coletividade.

1.8 Considerando que, na opção de ficar na propriedade da área institucional, quando da eventual alienação, este deverá ser feito nos termos da legislação, mediante

avaliação, sendo que o valor será apurado na forma prevista na Lei Municipal nº 1078/2015, e as alterações trazidas pela Lei Municipal nº 1202/2018.

1.9 Considerando que para o município, a alienação “a prazo” é totalmente oneroso, pois inviabiliza investir o valor auferido a longo prazo.

Diante de todas as considerações, o **COMPROMITENTE** entende e comprova ser