



LEI Nº: 1.927/2.026

DATA: 22 de maio de 2026

Dispõe sobre o Parcelamento do Solo para fins Urbanos e os Condomínios de Cruz Machado/PR.

A Câmara Municipal de Cruz Machado, Estado do Paraná **APROVOU** o Projeto de Lei nº: 1.988/2.026 de autoria do Poder Executivo Municipal e, eu **CARLOS NOWAK**, Prefeito Municipal, no uso das atribuições conforme art. 63 e item III do art. 77 da Lei Orgânica do Município de Cruz Machado **SANCIONO** a seguinte Lei:

TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre o Parcelamento do Solo para fins Urbanos e os Condomínios do município de Cruz Machado, de acordo com as diretrizes e objetivos de desenvolvimento sustentável dispostas no Plano Diretor Municipal (PDM), estabelecendo dispositivos e regramentos correspondentes.

Parágrafo único. A presente Lei faz parte da Lei do Plano Diretor Municipal de Cruz Machado, assim como as seguintes Leis:

- a. Lei do Plano Diretor Municipal;
- b. Lei do Perímetro Urbano;
- c. Lei do Sistema Viário;
- d. Lei do Uso e Ocupação do Solo;
- e. Lei do Código de Edificações e Obras;
- f. Lei do Código de Posturas.

Art. 2º São partes integrantes desta Lei os seguintes anexos:

- I. Anexo 01 – Definições;
- II. Anexo 02 – Fluxo Simplificado do Processo de Implantação de Loteamentos;



III. Anexo 03 – Padrões de Loteamento Urbano, Desmembramento e Remembramento em Área Urbana.

Art. 3º Compõem a presente Lei as seguintes normativas:

- I. Regras de Parcelamento do Solo Urbano, que são as normas relacionadas à divisão de uma gleba em unidades juridicamente independentes;
- II. Regras para os Condomínios, que são as normas relacionadas aos condomínios de unidades autônomas.

Art. 4º O Parcelamento do Solo para fins Urbanos e os Condomínios de Cruz Machado será regido por esta Lei, em conformidade com as demais leis municipais que constituem o Plano Diretor Municipal, e pelas Leis Federais nº 10.257/2001, 4.591/1964, 13.465/2017, 6.766/1979 e suas alterações.

§1º Todos os atores envolvidos, como empreendedor, Poder Público, autoridade licenciadora, estão obrigados a esta lei, ao determinado na lei de Uso e Ocupação do Solo e respectivo Zoneamento Urbano, bem como à Lei Federal pertinente, sem prejuízo das normas ambientais e de proteção ao consumidor.

§2º O disposto na presente lei deverá ser adotado nos parcelamentos e condomínios realizados por interesse do seu proprietário, como também os efetivados em inventários, por decisão amigável ou judicial, para extinção de comunhão de bens ou a qualquer outro título.

Art. 5º O Parcelamento do Solo para fins Urbanos e os Condomínios, observará o disposto na lei do Plano Diretor Municipal e na Lei Federal nº 10.257/2001, o Estatuto da Cidade, no atendimento aos seguintes princípios:

- I. Função social da cidade e da propriedade;
- II. Garantia do direito à moradia e ao desenvolvimento sustentável dos assentamentos humanos;
- III. Urbanismo como função pública e respeito à ordem urbanística;
- IV. Prevalência do interesse público sobre o interesse privado;
- V. Ocupação prioritária dos vazios urbanos;
- VI. Recuperação pelo poder público das valorizações imobiliárias decorrentes da sua ação;



- VII. Acesso universal aos bens de uso comum do povo;
- VIII. Preservação do interesse público como elemento determinante na destinação dos imóveis públicos.

Parágrafo único - As normas do Parcelamento do Solo para fins Urbanos, Condomínios e demais regramentos apresentados por esta lei, são pautados pelos princípios expostos no caput e têm por objetivos:

- a. Possibilitar à população o acesso aos equipamentos urbanos e comunitários assegurando-lhes condições dignas de moradia, trabalho, lazer e circulação no espaço urbano;
- b. Viabilizar ações públicas de planejamento de obras e implantação de serviços públicos;
- c. Prevenir a instalação ou expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas;
- d. Ordenar o crescimento da cidade;
- e. Garantir a continuidade da malha urbana, evitando ociosidade de infraestrutura;
- f. Assegurar padrões urbanísticos e ambientais sustentáveis nos processos de parcelamento do solo urbano;
- g. Orientar o projeto e a execução de qualquer empreendimento que implique em parcelamento do solo para fins urbanos.

Art. 6º O Parcelamento do Solo para fins Urbanos deverá respeitar as diretrizes do Plano Diretor Municipal, devendo ser priorizados os vazios urbanos inseridos na malha viária e considerados os imóveis sujeitos à compulsoriedade do aproveitamento do solo urbano.

Art. 7º A divisão das áreas de terra localizadas no território rural obedecerá aos regramentos federais e estaduais, respeitando o módulo mínimo estabelecido para Cruz Machado pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA).

§1º O parcelamento do solo na área rural deverá atender ainda aos seguintes requisitos:

- a. Ter registradas as áreas de reserva florestal legal, áreas de preservação permanente e demais opções previstas no Código Florestal brasileiro, previamente aprovada pelo Instituto Água e Terra do Paraná (IAT);
- b. Respeitar os gabaritos estabelecido pelo Plano Viário para as Estradas Municipais, segundo constante na Lei do Sistema Viário e Mobilidade Municipal e Urbana;



- c. As atividades permitidas são as relacionadas ao uso agropecuário e empreendimento agroindustriais, turísticos, de lazer e comerciais relacionados a produção rural, sempre avaliados pelo Grupo Técnico Permanente (GTP), podendo ser consultado o Conselho Municipal da Cidade, e atendendo ao estabelecido pelo licenciamento ambiental;
- d. Não será permitido o plantio de cultivos perenes e reflorestamento, bem como a construção de cercas e outras benfeitorias na distância de 2,0m (dois metros) contados a partir da linha de término do leito das estradas.

TÍTULO II

DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

CAPÍTULO I

DAS NORMAS GERAIS DO PARCELAMENTO

Art. 8º Parcelamento do Solo é o principal instrumento municipal de estruturação urbana, sendo considerada a divisão de glebas em unidades juridicamente independentes com objetivo de dar suporte à edificação.

Art. 9º O Parcelamento do Solo Urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento nas áreas incluídas no perímetro urbano.

§1º Considera-se Loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias ou logradouros públicos, ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias ou logradouros públicos existentes.

§2º Considera-se Desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, ou seja, sem implicar na abertura de novas vias ou logradouros públicos, ou no prolongamento, modificação ou ampliação das vias ou logradouros públicos já existentes.



Art. 10 Enquadra-se ainda como uma ação relacionada ao Parcelamento do Solo Urbano, as ações de Remembramento de matrículas de imóveis.

Parágrafo único - Remembramento é a união de um ou mais lotes e/ou partes de lotes contíguos.

Art. 11 Qualquer modalidade de Parcelamento do Solo ficará sujeita à aprovação prévia do Executivo Municipal, nos termos das disposições desta e demais leis pertinentes.

Art. 12 Os projetos de Parcelamento do Solo deverão:

- I. Abranger todo o imóvel, de acordo com a sua titularidade;
- II. Atender aos parâmetros urbanísticos estabelecidos nos Anexo 03, conforme zona urbana a ser localizado.

§1º As parcelas resultantes da divisão das glebas, em qualquer modalidade, deverão obrigatoriamente ter frente para via pública.

§2º Para a aprovação de novos parcelamentos deverão ser priorizados os vazios urbanos, e considerados os imóveis sujeitos à Compulsoriedade do Aproveitamento do Solo Urbano.

Art. 13 O Parcelamento do Solo para fins Urbanos só será permitido nas áreas inseridas no perímetro urbano do Município, conforme lei municipal que integra o Plano Diretor Municipal, sendo proibido:

- I. Em terrenos alagadiços e em locais sujeitos a inundações antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- II. Terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III. Terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
- IV. É vedada a ocupação de terrenos com declividade igual ou superior a 45% (quarenta e cinco por cento), em qualquer situação.
- V. Terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação por serem áreas de risco de deslizamento;
- VI. Áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis;



- VII. Terrenos contíguos a cursos d'água, represas e demais recursos hídricos sem a prévia manifestação do órgão ambiental competente;
- VIII. Áreas fora do alcance de equipamentos urbanos, especialmente das redes públicas de abastecimento de água potável, das galerias de águas pluviais e de energia elétrica e áreas que não sejam adjacentes à malha urbana existente.

§1º É vedada a aprovação de projeto de Parcelamento do Solo em áreas de risco definidas como não edificáveis no Plano Diretor Municipal ou em lei dele derivada.

§2º Nos casos de desmembramento em área urbana, além dos impedimentos elencados no caput, considera-se vedado o desmembramento em áreas que interfiram e ou comprometam a continuidade das vias de circulação.

§3º Em casos específicos, quando não se tratar de impedimentos absolutos previstos em legislação federal ou estadual, poderá ser autorizada a implantação de parcelamento do solo mediante apresentação de estudo geotécnico e/ou ambiental que comprove a viabilidade técnica e a segurança da ocupação, observadas as disposições do Plano Diretor Municipal e a classificação da zona em que se insere o imóvel.

Art. 14 O projeto de Parcelamento do Solo Urbano será elaborado em conformidade com a legislação federal pertinente e com as diretrizes formuladas pelas Leis Municipais relacionadas, considerando:

- I. A valorização do patrimônio paisagístico, ecológico, turístico, artístico, histórico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico;
- II. A previsão da execução das obras necessárias em sequência que impeça a instauração de processo erosivo e seu desenvolvimento;
- III. A reposição da camada superficial do solo nas áreas que forem terraplenadas, com plantio de vegetação apropriada.

Art. 15 Aprovado o projeto de parcelamento do solo, o empreendedor deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sendo vedado vender ou prometer vender parcela de parcelamento do solo não registrado.



§1º Contrariado o disposto no caput, deverá o Executivo Municipal notificar o empreendedor e proceder as demais ações pertinentes para evitar a lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e preservar os direitos dos adquirentes.

§2º Na hipótese de parcelamento do solo implantado e não registrado, o Executivo Municipal poderá requerer, por meio da apresentação de planta de parcelamento e de declaração de que este se encontra implantado, o registro das áreas destinadas a uso público, que passarão dessa forma a integrar o seu domínio.

§3º Estando a documentação em ordem, o Oficial do Registro de Imóveis deverá encaminhar comunicação ao Executivo Municipal e fará publicar, em resumo e com desenho de localização da área, edital do pedido de registro em 3 (três) dias consecutivos, o qual poderá ser impugnado no prazo de 15 (quinze) dias corridos, contado da data da última publicação.

§4º O registro do loteamento só pode ser cancelado:

- a. Por decisão judicial;
- b. A requerimento do empreendedor, com anuência do Executivo Municipal, enquanto nenhum lote houver sido objeto de contrato;
- c. A requerimento do empreendedor, em conjunto com todos os adquirentes de lotes, com anuência do Executivo Municipal e do Estado, quando for o caso.

Art. 16 A partir do registro do parcelamento, as áreas destinadas ao uso público constante do projeto, passam a integrar o domínio do Município, independentemente de qualquer instrumento de sua outorga.

Parágrafo único - O disposto no caput se aplica também aos Parcelamentos do Solo para Fins Urbanos efetuados sobre imóveis de propriedade da União ou do Estado, condicionando-se a apresentação de termo de anuência destes.

CAPÍTULO II

DOS LOTEAMENTOS



SEÇÃO I

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 17 Os loteamentos devem atender ao disposto nesta lei, bem como à ordem urbanística expressa nas demais leis urbanísticas, devendo promover a integração da parcela às estruturas urbanas existentes, articulando vias existentes e projetadas e conectando as redes de infraestrutura.

Art. 18 As áreas públicas destinadas às vias de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como de espaços livres de uso público, deverão ser proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo Plano Diretor e nunca inferiores a 35% (trinta e cinco por cento) da área loteável, dos quais:

- I. A área destinada aos equipamentos urbanos e às vias de circulação deverão ter as dimensões necessárias e adequadas ao projeto do loteamento;
- II. A área destinada aos equipamentos comunitários deverá totalizar, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área loteável;
- III. A área vegetada destinada aos espaços livres de uso público deverá totalizar, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área loteável.

§1º A área loteável é aquela livre de restrições à ocupação, a qual corresponde a área não atingida por áreas de preservação permanente, reserva legal, áreas de domínio de rodovias, áreas destinadas a alargamento viário, entre outras semelhantes.

§2º Considera-se equipamentos urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado e demais serviços necessários à vida urbana.

§3º Considera-se como comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e similares.

§4º Espaços livres de uso público são áreas de destinação variada e que, quando vegetadas, integralizam o sistema de áreas verdes do Município.



§5º Não serão computados como espaços livres de uso público os canteiros centrais ao longo das vias.

§6º Quando do interesse do Poder Público Municipal, as áreas verdes públicas e destinadas à implantação de equipamentos urbanos poderão ser definidas fora do perímetro da gleba onde for realizado o loteamento.

Art. 19 A localização dos espaços livres de uso público e das áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários será estipulada nas diretrizes urbanísticas, de acordo com os interesses do Município.

§1º Quando do interesse do Poder Público Municipal, os espaços livres de uso público e as áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários poderão ser localizadas fora do perímetro da gleba onde for realizado o loteamento.

§2º Na existência de remanescentes de vegetação nativa a serem preservados em atendimento à legislação federal, caberá às diretrizes urbanísticas a serem emitidas pelo Executivo Municipal, autorizar que estejam localizadas em área pública.

Art. 20 As áreas de equipamento urbano e comunitário, as áreas destinadas ao traçado viário e os espaços livres de uso público deverão ser destinados sem ônus ao Executivo Municipal pelo empreendedor, e deverão ser mantidas e conservadas por este até o recebimento das obras.

Parágrafo único - As áreas a serem transferidas ao Município passarão a integrar o domínio do Município no ato do registro do loteamento.

Art. 21 Os projetos urbanístico e de infraestrutura do loteamento deverão cumprir com as seguintes determinações:

- I. As vias projetadas deverão harmonizar-se com a topografia local e sua seção transversal deverá obedecer ao disposto na Lei do Sistema Viário e Mobilidade Municipal e Urbana;
- II. As dimensões máximas dos quarteirões, mínimas dos lotes e demais condicionantes urbanísticos estão definidos no Anexo 03 desta lei, devendo o arruamento ser compatível com as ruas existentes e projetadas em seu entorno;
- III. As tubulações que não passarem pelas vias públicas deverão possuir faixas sanitárias não edificantes com largura mínima conforme projeto aprovado pelo órgão competente.



§1º Quando a canalização pública de drenagem for insuficiente ou não existir na rua onde o loteamento desaguar suas águas pluviais, a solução do problema será indicada pelo setor responsável do Executivo Municipal, a qual deverá ser executada pelo empreendedor.

§2º As canalizações deverão ser recobertas após autorização por escrito do Executivo Municipal, a qual poderá exigir pranchões de concreto para assentamento das tubulações de águas pluviais.

Art. 22 Nos loteamentos o empreendedor deverá executar, conforme os projetos aprovados, no mínimo os seguintes serviços:

- I. Demarcação das quadras e lotes;
- II. Implantação dos meios-fios;
- III. Terraplenagem de todas as ruas;
- IV. Obras de consolidação e arrimo, pontilhões e qualquer obra-de-arte necessária à conservação das ruas;
- V. Rede de abastecimento de água potável;
- VI. Rede de energia elétrica domiciliar e iluminação pública;
- VII. Rede pluvial, conforme orientações do setor municipal competente;
- VIII. Rede de esgoto, se existente no Município ou exigido pelo setor municipal responsável;
- IX. Pavimentação para todas as vias do loteamento;
- X. Passeio conforme disposto no Código de Edificações e Obras, especialmente pelo modelo padrão de calçadas anexo ao Código.

§1º É de responsabilidade do loteador a garantia da acessibilidade das pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, mediante a supressão de barreiras e obstáculos nas vias e espaços públicos, com o rebaixamento do meio-fio e a viabilização das rampas em todas as esquinas e em todas as calçadas.

§2º Em relação aos incisos IX e X, deve-se optar, preferencialmente, por pavimentações permeáveis e com juntas secas, para contribuir com a drenagem das águas pluviais, conforme dispõe o Código de Edificações e Obras.

Art. 23 É obrigatória e de responsabilidade do loteador a realização das obras conforme constantes dos projetos aprovados, sendo sua execução fiscalizada pelos órgãos técnicos municipais competentes.



§1º Antes de o empreendedor iniciar a execução das obras de infraestrutura, deverá fazer a comunicação por escrito ao Executivo Municipal, a fim de possibilitar o acompanhamento.

§2º Durante a execução das obras deverão ser respeitados os cuidados com a limpeza e o sossego público previstos no Código de Posturas e Código de Edificações e Obras, no que couber.

§3º O Executivo Municipal poderá receber obras de infraestrutura incompletas ou parciais, desde que o empreendedor ofereça como garantia de sua execução, imóvel a ser caucionado, em valor correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor das obras a serem executadas.

Art. 24 É responsabilidade do Poder Público ou de seus concessionários ou permissionários:

- I. A implantação dos elementos de infraestrutura complementar não exigidos do empreendedor;
- II. Disponibilizar os pontos de conexão necessários para a implantação dos elementos de infraestrutura básica ou complementar na área interna do loteamento;
- III. A operação e a manutenção dos equipamentos comunitários;
- IV. A operação e a manutenção da infraestrutura básica e complementar das áreas destinadas a uso público, a partir da averbação do termo de vistoria e recebimento de obras.

Art. 25 Loteamentos caracterizados como de interesse social, destinados à população de baixa renda, somente serão implantados pelo Executivo Municipal ou com sua interveniência, e deverão contemplar a seguinte infraestrutura mínima:

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

Parágrafo único - O lote mínimo em áreas caracterizadas como de interesse social é de 210 m² (duzentos e dez metros quadrados), devendo atender aos demais parâmetros definidos nesta Lei e na Lei de Uso e Ocupação do Solo. O Executivo Municipal poderá, mediante justificativa técnica, reduzir a metragem mínima do lote para até 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e aprovar o projeto por lei própria, podendo, ainda, flexibilizar outras regras de uso e ocupação do solo quando se tratar de assentamentos de interesse social, observando-se as diretrizes do Plano Diretor e a legislação federal aplicável.



SEÇÃO II

DA ELABORAÇÃO DOS PROJETOS E DEMAIS PROCEDIMENTOS

Art. 26 Os processos de aprovação de loteamentos compreendem as seguintes etapas:

- I. Consulta prévia, onde são requeridas as diretrizes urbanísticas;
- II. Aprovação de projeto urbanístico pelo Executivo Municipal, além de memorial descritivo e cronograma de execução de obras;
- III. Expedição de licença para início das obras, assinatura de Termo de Compromisso e prestação de garantias;
- IV. Vistoria e expedição de Alvará de Conclusão de Obra.

Parágrafo único - O Anexo 02 demonstra o fluxo simplificado do processo de implantação de loteamentos.

Art. 27 O empreendedor deverá previamente à apresentação do projeto urbanístico, na etapa de consulta prévia, solicitar ao departamento responsável do Executivo Municipal, diretrizes urbanísticas para o loteamento.

Parágrafo único - Para a solicitação das diretrizes urbanísticas referidas no caput, o empreendedor deverá apresentar:

- a. Requerimento padrão preenchido com planta de situação e localização;
- b. Prova de propriedade da gleba ou lote, ou de direito para parcelar;
- c. Certidão de matrícula da gleba ou lote, expedida pelo Registro de Imóveis competente;
- d. Levantamento planialtimétrico, georreferenciado, contendo as divisas da gleba a ser loteada, suas medidas perimetrais e área e vias lindeiras ao seu perímetro;
- e. Localização dos cursos d'água, lagos, lagoas, reservatórios e nascentes, áreas de preservação permanente, áreas com vegetação significativa, árvores de porte e construções existentes na gleba ou lote;
- f. Tipo de uso predominante a que o parcelamento se destina e uma estimativa do número de unidades habitacionais, no caso de uso residencial;



- g. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do(s) responsável(is) técnico(s).

Art. 28 O órgão competente do Executivo Municipal, em conformidade com as instituições legais federal, estadual e municipal existentes, expedirá as diretrizes urbanísticas, as quais fixarão:

- I. Se o imóvel é passível de ser loteado ou arruado, em todo ou em partes;
- II. Zoneamento, uso e ocupação do solo admissível na gleba ou lote, com as respectivas localizações, conforme Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Municipal;
- III. As vias de circulação existentes ou previstas, que compõem o sistema viário urbano e municipal, que devem ser obedecidas, conforme disposto na Lei do Sistema Viário e Mobilidade Municipal e Urbana e Lei do Código de Edificações e Obras;
- IV. As áreas de preservação ambiental e demais incidências de áreas não edificáveis sobre a gleba ou lote;
- V. A localização das áreas destinadas a uso público, quando o Executivo Municipal entender necessário;
- VI. Os coletores principais de águas pluviais e esgotos, quando eles existirem ou estiverem previstos.

§1º Será indeferida pelo Executivo Municipal, a solicitação de diretrizes, para os casos previstos no artigo 13, podendo ainda declarar a impossibilidade de implantação do empreendimento com base na análise da compatibilidade do empreendimento com o Plano Diretor Municipal e situação jurídica da gleba ou lote.

§2º O prazo para a análise da solicitação das diretrizes e sua formulação será de 60 (sessenta) dias a contar da data da solicitação.

§3º A aceitação da consulta prévia não implica em aprovação do loteamento.

§4º As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 1 (um) ano.

Art. 29 Fica dispensada a fase de fixação de diretrizes para loteamentos e desmembramentos que não resultem em mais de 10 (dez) unidades.



SEÇÃO III DA DOCUMENTAÇÃO

Art. 30 Orientado pelas diretrizes urbanísticas, o interessado no loteamento apresentará projeto urbanístico, que será analisado e aprovado pelo setor municipal responsável, para efeito de liberação do Alvará de Licença para início das obras.

Art. 31 O projeto urbanístico, contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras, será apresentado ao departamento competente do Executivo Municipal acompanhado de comprovante de quitação da taxa correspondente, certidão atualizada da matrícula da gleba ou lote, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis, de certidão negativa de tributos municipais e do competente instrumento de garantia.

§1º Em atendimento ao disposto na lei federal, o título de propriedade será dispensado quando se tratar de loteamentos de interesse social, destinado à população de baixa renda, em imóvel declarado de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse, desde que promovido pela União, Estado, Município ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação de interesse social.

§2º Além dos documentos referidos no caput, o pedido de aprovação de projeto urbanístico de loteamento deverá contar com:

- a. Requerimento padrão preenchido e assinado pelo empreendedor com firma reconhecida;
- b. Declaração de possibilidade de abastecimento d'água potável fornecida pelo órgão competente;
- c. Declaração da possibilidade de fornecimento de energia elétrica fornecida pelo órgão competente;
- d. Laudo geológico-geotécnico do loteamento;
- e. Autorização para corte da cobertura vegetal do terreno, expedida pelo órgão competente, quando for o caso;]
- f. Instrumento de alteração de uso do solo pelo INCRA, quando for o caso;
- g. ART ou RRT do(s) responsável(is) técnico(s) pelo projeto e pela execução.



§3º O projeto urbanístico de loteamento deverá ser apresentado em ia digital na versão/plataforma solicitada, em escala adequada para visualização de todos os elementos, conforme normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), contemplando no mínimo:

- a. norte magnético e verdadeiro;
- b. pontos de amarração ou de referência da obra;
- c. cursos d'água, áreas alagadiças e mangues, se houver;
- d. alinhamento das vias públicas existentes e respectivo gabarito;
- e. edificações existentes;
- f. subdivisão das quadras em lotes com as respectivas dimensões e numeração;
- g. sistema de vias com a respectiva hierarquia e denominação provisória (Rua A, B...);
- h. dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
- i. perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;
- j. marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos das curvas e linhas projetadas;
- k. todas as linhas de escoamento das águas pluviais e respectivas bocas de lobo, em planta e perfis;
- l. praças e demais áreas públicas estabelecidas pela legislação vigente, observados os critérios mínimos previstos em lei;
- m. áreas de preservação permanente, faixas sanitárias e faixas não edificantes estabelecidas pela legislação vigente;
- n. linhas de transmissão de energia e suas faixas de domínio, se houver;
- o. áreas destinadas à instalação de bombas de recalque e reservatório de água, se houver;
- p. quadro resumo das diversas áreas indicadas no projeto, inclusive o número de lotes e quadras, áreas das vias públicas, dos espaços livres, dos espaços destinados a edifícios públicos e remanescentes loteáveis, e respectivos percentuais em relação à área total.

§4º O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

- a. A descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona urbana ou zonas urbanas incidentes;
- b. As condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;



- c. A indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato de registro do loteamento;
- d. Memorial descritivo dos lotes, contendo nome do loteamento, número da quadra, número do lote e respectivas dimensões e confrontações.

Art. 32 Além do projeto urbanístico de loteamento, o empreendedor deverá submeter à aprovação do órgão competente, os projetos complementares, incluindo:

- I. Projeto viário, que contemple os passeios;
- II. Projeto de rede de abastecimento de água;
- III. Projeto de rede elétrica e de iluminação pública;
- IV. Projeto de rede de esgotos e de sistema de tratamento de efluentes, quando necessário;
- V. Projeto de rede de escoamento das águas pluviais;
- VI. Projeto paisagístico e de arborização.

SEÇÃO IV

DA APROVAÇÃO DE PROJETOS

Art. 33 A implantação de parcelamento do solo para fins urbanos no município de Cruz Machado depende de análise e aprovação do projeto, com a emissão da respectiva licença urbanística pela autoridade licenciadora, observando-se:

- I. A exigência de licenciamento ambiental do parcelamento do solo para fins urbanos, pelo órgão ambiental competente;
- II. Admite-se a exigência de renovação periódica da licença ambiental, a critério do órgão licenciador ambiental;
- III. A licença ambiental do parcelamento não pressupõe a licença ambiental das obras e atividades a serem implantadas nos lotes ou unidades autônomas produzidos, a qual deve ser feita na forma da legislação ambiental, pelo órgão ambiental competente



Art. 34 Recebido o projeto urbanístico de loteamento, com todos os elementos e de acordo com as exigências desta Lei, o setor responsável do Executivo Municipal procederá seu exame, podendo recusar a indicação das áreas a serem doadas ou dos lotes a serem caucionados e escolher outros, bem como exigir as modificações que se façam necessárias.

Parágrafo único - O Executivo Municipal disporá de 90 (noventa) dias para pronunciar-se, ouvidas as autoridades competentes, para a aprovação ou negação do projeto urbanístico de loteamento, e 60 (sessenta) dias para a aceitação ou recusa fundamentada das obras de urbanização.

Art. 35 Aprovado o projeto urbanístico de loteamento e deferido o processo, o Executivo Municipal expedirá um Alvará de Licença para início das obras no qual deverá constar, no mínimo:

- I. As condições em que o loteamento é autorizado;
- II. As obras a serem realizadas;
- III. O prazo para execução;
- IV. A indicação das áreas que passarão a integrar o domínio do Município no ato de seu registro;
- V. A descrição das áreas caucionadas por força desta Lei.

Parágrafo único - Considera-se aprovado o projeto urbanístico de loteamento que possua licença urbanística e licença ambiental.

Art. 36 No ato de recebimento do Alvará de Licença e da cópia do projeto urbanístico aprovado pelo Executivo Municipal, o empreendedor assinará um Termo de Compromisso, ao qual deve estar anexado proposta de instrumento de garantia de execução das obras a seu cargo.

§1º O instrumento de garantia de execução das obras a cargo do empreendedor deverá se dar por meio da hipoteca de lotes urbanizados do próprio empreendimento, com o devido registro na matrícula dos imóveis dado em garantia, no valor correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor orçado para as obras de urbanização.

§2º É de responsabilidade, ainda, do empreendedor:

- a. Executar os serviços previstos, conforme artigo 22 da presente Lei;



- b. Executar as obras de infraestrutura de acordo com os projetos aprovados pelo Executivo Municipal;
- c. Fazer constar nos compromissos de compra e venda de lotes, a condição de que os lotes só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas nos itens anteriores;
- d. Facilitar a fiscalização permanente do Executivo Municipal durante a execução das obras e serviços.

§1º O prazo para a execução das obras e serviços a que se referem os incisos a e b do parágrafo anterior, deverá ser estabelecido no cronograma a ser apresentado quando da aprovação do projeto urbanístico do loteamento, não podendo ser este prazo superior a 2 (dois) anos.

Art. 37 Será exigida, em todos os loteamentos liberados para a execução das obras de infraestrutura, a instalação de placa com dimensões mínimas de 2 (dois) por 3 (três) metros, fixada em local visível, contendo as seguintes informações:

- I. Nome do empreendimento;
- II. Nome do responsável pelo empreendimento;
- III. Nome e número no conselho competente do(s) responsável(is) técnico(s);
- IV. Número do Alvará de Licença para a execução de obras, fornecido pelo Executivo Municipal.

Parágrafo Único - O conselho profissional competente poderá, a qualquer tempo, exigir a inclusão de informações adicionais na placa, em conformidade com as disposições previstas na legislação e nas normas regulamentares do respectivo conselho.

Art. 38 O empreendedor deve comunicar à autoridade licenciadora quaisquer alterações ocorridas no registro de imóveis quanto à propriedade, direitos reais e ônus relativos à gleba ou ao lote.

Art. 39 Desde o registro do seu contrato, os adquirentes de lotes ou unidades autônomas podem apresentar projetos de construção à autoridade municipal competente, ficando, porém, condicionada a expedição de habite-se ou ato equivalente ao termo de vistoria e recebimento de obras do loteamento.



SEÇÃO V DE EMISSÃO DE ALVARÁ

Art. 40 Expedido o alvará de licença para o início das obras, o empreendedor poderá dar início às mesmas, mediante comunicação dirigida à Prefeitura.

Art. 41 O prazo para execução das obras será de 02 (dois) anos, contados a partir da data da autorização, o qual deverá ser anualmente renovado.

Parágrafo Único - O empreendedor que não cumprir o prazo disposto no caput deste artigo ficará sujeito à multa nos termos do Título V desta Lei, até a conclusão da obra.

SEÇÃO VI DA ENTREGA DAS OBRAS

Art. 42 Uma vez realizadas as obras e estando quitados os tributos municipais, o Executivo Municipal a requerimento do interessado aprovará o parcelamento após a realização de devida vistoria, fornecendo certidão e cópia visada do projeto, a ser averbada no Registro de Imóveis pelo interessado no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias.

§1º A manifestação da autoridade licenciadora deve se dar mediante a expedição do Termo de Vistoria e Recebimento de Obras.

§2º Todas as eventuais exigências oriundas da vistoria devem ser comunicadas pela autoridade licenciadora de uma única vez ao empreendedor.

§3º A apresentação de exigências pela autoridade licenciadora interrompe o prazo previsto para o recebimento, que recomeça a fluir depois de cumpridas as exigências pelo empreendedor.



Art. 43 O Alvará de Conclusão (total ou parcial) só será emitido após vistoria do órgão municipal competente, para verificar a perfeita conclusão das obras, e mediante apresentação dos seguintes documentos:

- I. Termo de Recebimento das concessionárias de água, energia elétrica, iluminação pública e esgoto, quando houver;
- II. Termo de Recebimento do órgão responsável pela vistoria ambiental;
- III. Laudo da firma executora atestando a qualidade da obra e que a mesma foi executada conforme os respectivos projetos;
- IV. Guia de recolhimento da segunda parcela da Taxa de Fiscalização de Obras Particulares quitada.

Art. 44 Na entrega das obras, exige-se que as quadras, lotes ou as unidades autônomas do parcelamento estejam devidamente demarcadas, admitindo-se a tolerância de 5% (cinco por cento) em relação às medidas lineares previstas em todo o projeto.

§1º Havendo diferença de medida, ainda que dentro do limite de tolerância, o empreendedor deve providenciar a devida retificação no Serviço de Registro de Imóveis, sem prejuízo das consequências contratuais.

§2º No caso de a diferença ser superior ao limite de tolerância, a retificação depende de revisão da licença urbanística.

Art. 45 O empreendedor deve solicitar averbação do termo de vistoria e Alvará de Conclusão de Obra na matrícula em que se acha registrado o loteamento, no prazo máximo de 15 (quinze) dias de sua expedição.

Art. 46 Os órgãos e entidades da administração direta e indireta municipal, estadual ou federal, bem como os concessionários ou permissionários de serviços públicos, subordinam-se a todas as condições prescritas nesta lei.

CAPÍTULO III



DOS DESMEMBRAMENTOS E REMEMBRAMENTOS

Art. 47 Os desmembramentos e remembramentos devem atender ao disposto nesta lei, bem como à ordem urbanística expressa nas demais leis urbanísticas e, aos seguintes requisitos:

- I. Não podem implicar na abertura de novas vias públicas ou logradouros públicos, ou no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;
- II. Devem obedecer às dimensões mínimas dos lotes e demais condicionantes urbanísticos definidos no Anexo 03 desta lei.

Art. 48 Equivale-se a um desmembramento a divisão consensual ou judicial, bem como a partilha de imóveis, nomeadamente nas hipóteses de:

- I. Dissolução da sociedade conjugal;
- II. Sucessão “causa mortis”;
- III. Dissolução de sociedade ou associações constituídas anteriormente a data de vigência da Lei Federal nº 6.766/1979;
- IV. Extinção de condomínio constituído à data de vigência da Lei Federal nº 6.766/1979.

Art. 49 Será vedado o desmembramento de lotes quando:

- I. Resultar área remanescente com área inferior ao lote mínimo previsto para a zona urbana em que se insere;
- II. Resultar em lote encravado ou que não possua a testada mínima prevista para a zona urbana;
- III. Inseridos em áreas de preservação permanente ou com existência significativa de vegetação nativa e espécies de flora ameaçada de extinção;
- IV. Nos demais casos expressos no artigo 13.

Parágrafo único - Não será permitido o desmembramento se resultar em faixa de lotes contínuos, de frente para uma mesma via, com extensão superior a face máxima do quarteirão da zona urbana em que se insere, caracterizando neste caso um loteamento, pela exigência de abertura viária.



Art. 50 Para a aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento ao setor responsável do Executivo Municipal, acompanhado de certidões negativas de tributos municipais, certidão atualizada da matrícula da gleba expedida, no máximo, em 30 (trinta) dias anteriores pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, e de planta do imóvel a ser desmembrado, contendo as seguintes informações:

- I. A indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;
- II. A indicação do tipo de uso predominante no local, em atendimento a Lei do Uso e Ocupação do Solo;
- III. A indicação da divisão dos lotes por desmembramento, indicando suas dimensões e seus respectivos azimutes;
- IV. Demarcação dos cursos d'água, matas e árvores existentes e áreas não edificantes, quando houver;
- V. Memorial descritivo com a descrição dos novos lotes e suas confrontações;
- VI. ART ou RRT do(s) responsável(is) técnico(s).

Art. 51 Examinada e aceita a documentação, mediante apresentação do comprovante de quitação da taxa prevista, será concedida Licença de Desmembramento para averbação no Registro de Imóveis.

§1º Somente após averbação dos novos lotes no Registro de Imóveis, o Executivo Municipal poderá conceder licença para a construção ou edificação nos mesmos.

§2º O prazo máximo para aprovação do projeto pelo Executivo Municipal, após cumpridas todas as exigências pelo interessado, será de 30 (trinta) dias.

Art. 52 Aplicam-se ao remembramento todas as disposições gerais e procedimentos referentes ao desmembramento dispostas neste Capítulo.

TÍTULO III



DOS CONDOMÍNIOS

Art. 53 Nos termos da legislação federal vigente estão previstas para Cruz Machado as seguintes modalidades de condomínios em áreas urbanas, que atendam aos parâmetros vigentes de parcelamento do solo:

- I. Condomínios de Unidades Autônomas;
- II. Condomínios Industriais, conforme Zoneamento Urbano estipulado pela Lei do Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo

Art. 54 Em qualquer das modalidades de condomínio prevista nesta lei:

- I. O proprietário de uma unidade privativa será também titular de uma fração ideal das áreas comuns, sendo sua extensão disposta no ato de instituição do condomínio;
- II. São consideradas áreas comuns os espaços destinados a lazer, circulação e estacionamento internos ao condomínio, que deverão atender à proporção mínima estabelecida no Art. 18;
 - a. A fração ideal corresponde a um percentual das áreas de uso comum acrescidas à área privativa, que cabe a cada unidade autônoma, como parte inseparável, a ser identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio.
- III. Incidirão as regras de uso e ocupação do solo estabelecidas para a zona urbana por lei específica que integra o Plano Diretor Municipal, devendo também ser atendidas as normas constantes do Código de Edificações e Obras;
- IV. Os acessos internos do condomínio deverão:
 - a. Garantir rotas seguras para a circulação de pedestres e veículos;
 - b. Atender às normas de acessibilidade universal;
 - c. Assegurar o livre acesso de veículos de emergência, incluindo caminhões de bombeiros e ambulâncias;
- V. É responsabilidade dos condôminos a manutenção do sistema viário interno, das áreas destinadas ao uso comum e da infraestrutura básica e complementar interna.



VI. As dimensões máximas da gleba do condomínio deverão atender aos padrões do quarteirão estruturador para a zona urbana, definidos por esta lei e dispostos no seu respectivo Anexo 03.

Parágrafo único - Poderá eventualmente ser admitido, a critério do Grupo Técnico Permanente (GTP) e Conselho Municipal da Cidade, padrões do quarteirão estruturador superior ao estabelecido por esta lei, desde que a permeabilidade urbana atual e futura não seja prejudicada e mediante apresentação de Estudo Prévio (EP) ou Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), nos termos da Lei do Plano Diretor Municipal.

Art. 55 Independentemente da área pública com as dimensões definidas no Artigo 18 da presente lei, que será obrigatoriamente externa ao perímetro murado, destinará o condomínio urbanístico, para recreação de seus integrantes, uma área comum não inferior a 7,5% (sete por cento e cinco décimos) da área total do respectivo Condomínio.

Parágrafo Único - Mediante proposta do interessado, o Executivo Municipal poderá aceitar outra área equivalente, desde que a região onde esteja situado o condomínio urbanístico já se encontre servida por equipamento público.

Art. 56 O cercamento do condomínio deve ser construído com altura não superior a 3,00m (três metros), em material que proporcione estabilidade e segurança.

§1º A extensão máxima de muros que confrontam com vias públicas não poderá ser superior a 50% (cinquenta por cento) do comprimento de cada face individual de quadra.

§2º O restante da extensão deverá ser de material e solução construtiva que não ofereça bloqueio visual às vias públicas.

§3º Cabe ao Executivo Municipal emitir regulamentação própria, definindo procedimentos específicos e exigências técnicas para o cumprimento de cada etapa de viabilização de um condomínio.

§4º Aos condomínios aplicam-se as mesmas penalidades previstas nas regras de parcelamento do solo urbano, sem prejuízo das demais penalidades cabíveis.



CAPÍTULO I

DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO POR UNIDADES AUTÔNOMAS

Art. 57 Denomina-se Condomínio Edilício de Unidades Autônomas o conjunto de edificações, de um ou mais pavimentos, construídas sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, constituindo-se, cada unidade, uma propriedade autônoma.

Art. 58 É permitida a implantação de condomínio edilício por unidades autônomas em todas as zonas urbanas, desde que atenda aos seguintes parâmetros:

- I. A área máxima da gleba objeto de implantação de condomínio edilício, bem como sua testada máxima, não poderá ser superiores ao estipulado pelos Anexos 03 para o quarteirão estruturador da zona urbana onde se localiza.
- II. O uso e ocupação deve estar conforme o estabelecido para a zona urbana, na Lei do Uso e Ocupação do Solo;
- III. As vagas de estacionamento são as estabelecidas pela lei do Uso e Ocupação do Solo;
- IV. Será assegurada a qualidade da mobilidade urbana na área de influência do condomínio urbanístico, garantindo a integração da malha viária.

Parágrafo único - Os espaços de uso comum, as áreas de estacionamento, as vias internas de circulação e as áreas de lazer serão consideradas frações ideais do condomínio e bens de uso exclusivo dos mesmos.

Art. 59 Os Condomínios Edilícios por Unidades Autônomas para fins residenciais abrangem as seguintes configurações segundo a edificação e a disposição no lote:

- I. Residências unifamiliares horizontais - isoladas, geminadas ou em série - perpendiculares ou paralelas ao alinhamento predial, cuja ligação com a via pública se faz através do corredor de acesso interno ao lote;
- II. Edifício multifamiliar dotado de unidades autônomas de moradia e áreas de uso comum.



Art. 60 Nos Condomínios Edilícios Horizontais aplicar-se-á a quota mínima de terreno por economia de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) ou social de 210m² (duzentos e dez metros quadrados).

Parágrafo único - Nos condomínios edilícios de unidades autônomas horizontais, cuja área da gleba seja superior a 3.000 m² (três mil metros quadrados) deverá ser destinada área para equipamento comunitário e/ou espaços livres de uso público, correspondente a 10% (dez por cento) da área total da gleba ocupável, sendo de responsabilidade do proprietário a infraestrutura necessária.

§1º É vedada a implantação de Condomínios Edilícios Horizontais nas seguintes zonas:

- I. Corredor de Comércio e Serviços (COS);
- II. Zona de Ocupação Consolidada (ZOC).

CAPÍTULO II DO CONDOMÍNIO INDUSTRIAL

Art. 61 Constitui um Condomínio Industrial o conjunto de 2 (duas) ou mais indústrias autônomas que ocupam um mesmo lote, gleba ou edificação que dispõe de áreas e/ou espaços e instalações de utilização comum, caracterizados como bens condominiais não suscetíveis de divisão, alienação destacada ou utilização exclusiva.

§1º O Condomínio Industrial é constituído:

- a. De unidade autônoma privada exclusiva constituída por cada unidade que forma o conjunto do empreendimento, e que se destinarão exclusivamente à implantação das indústrias;
- b. Parcelas de uso comum correspondente às áreas que dão suporte ao exercício do uso da unidade autônoma.

§2º Os bens condominiais, as áreas de uso comum e demais interesses dos proprietários serão por eles regulamentados na forma da legislação de condomínios vigente, mediante convenção de



condomínio, registrada no Cartório de Registro de Imóveis, aplicando, no que couber, as disposições das Leis Federal e Estadual vigentes.

Art. 62 Os projetos de Condomínios Industriais deverão atender aos parâmetros estabelecidos nesta lei, no que couber, e na Lei do Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo único - As edificações do Condomínio Industrial deverão atender às exigências urbanísticas e parâmetros de incomodidade para a categoria de uso industrial previstas nesta lei e na Lei do Uso e Ocupação do Solo, sem prejuízo de outras exigências ambientais e de legislações pertinentes.

Art. 63 O Condomínio Industrial é admitido na Zona Industrial delimitada no Zoneamento Urbano presente na lei do Plano Diretor Municipal e Lei de Uso e Ocupação do Solo, e nas demais Zonas Industriais que vierem a ser instituídas no território municipal.

§1º Nas demais zonas urbanas a instalação de Condomínio Industrial deverá atender aos critérios estabelecidos pela Lei do Uso e Ocupação do Solo, sendo permitidas as classificadas como não impactantes ou de impacto local, segundo Zoneamento Urbano.

§2º Em áreas rurais em que há o interesse de implementação de Condomínios Industriais, estes deverão ser avaliados quanto a viabilidade de sua localização pelo Grupo Técnico Permanente (GTP) e Conselho Municipal da Cidade.

§3º No Condomínio Industrial será admitida a implantação das categorias de uso comércio e serviços, desde que estas sejam permitidas nas zonas urbanas onde o condomínio vier a ser instalado.

TÍTULO IV

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS



Art. 64 Os núcleos urbanos informais consolidados poderão ser objeto de regularização fundiária desde que obedecidos os critérios fixados nesta Lei, em legislação federal e estadual pertinentes, e legislação municipal específica.

§1º Para fins de implementação da Reurb compete ao município dispor e regulamentar sobre parâmetros técnicos, procedimentais e operacionais relativas à Regularização Fundiária Urbana por meio de lei municipal específica e atos normativos complementares, consideradas as especificidades locais.

§2º A ausência da regulamentação municipal específica não obsta a implementação da regularização fundiária nos termos da legislação federal e estadual vigente, desde que comprovada a consolidação do núcleo pelo requerente legitimado e reconhecida por Ato do Executivo.

Art. 65 A verificação da existência e consolidação de núcleo urbano informal se dará mediante prova documental e outros meios que demonstrem e comprovem o grau de ocupação e de infraestrutura existente, nos termos de regulamentação municipal vigente e em conformidade com a Lei Federal nº. 13.465/2017.

§1º Em atendimento a legislação pertinente, poderão ser objeto de regularização fundiária os núcleos urbanos informais que possuam ocupação consolidada em dezembro de 2016.

§2º Os critérios de avaliação referidos no Caput e as condicionantes da renda familiar que determinam a declaração do interesse social na regularização poderão ser revisados e estabelecidos em Ato do Poder Executivo.

§3º O município poderá aderir aos programas federais e estaduais para efetivar a Regularização Fundiária Urbana.

Art. 66 A Regularização Fundiária Urbana (Reurb) abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, e compreende:



§1º Reurb de Interesse Social (Reurb-S) – é a regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal para as situações identificadas pelo Plano Diretor municipal como ZEIS, Aglomerados Subnormais e para setores de maior precariedade habitacional e de infraestrutura;

§2º Reurb de Interesse Específico (Reurb-E) – é a regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de Reurb-S;

§3º Regularização Fundiária Inominada (REURB-I) - é aplicável aos núcleos urbanos informais consolidados em data anterior à Lei do Parcelamento do Solo Urbano - Lei 6.766/1979, de 19 de dezembro 1979 (art. 69, da Lei 13.465/2017).

Art. 67 A Reurb, em qualquer modalidade, poderá ser promovida mediante requerimento dos legitimados, sempre com a anuência e interveniência do Poder Executivo municipal no que lhe compete, e desde que todos os custos com os levantamentos necessários e realização do projeto de regularização fundiária sejam arcados pelo responsável.

§1º Na REURB-S, mediante manifestação de interesse público, poderá o Poder Executivo instaurá-la por ofício e na função de legitimado, implementar todo o processo para a regularização, incluindo a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários e as melhorias habitacionais previstas em projeto, bem como sua manutenção.

§2º Na Reurb-E sobre áreas públicas e privadas, se houver interesse público, o Município poderá proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, podendo ser feita, posteriormente, cobrança aos seus beneficiários sobre taxa a ser regulamentada.

§3º Na Reurb-I a regularização jurídica do parcelamento que estiver integralmente consolidado, a critério do Executivo poderá ser encaminhada diretamente junto ao cartório de registro de imóveis mediante documentação específica determinada em lei, e documento expedido pelo Executivo atestando que o parcelamento foi implantado antes de dezembro de 1979 e está integrado à cidade.

Art. 68 Na Reurb-S e Reurb-E compete minimamente ao município:



§1º Classificar, caso a caso, as modalidades da Reurb considerados os critérios e prioridades estabelecidos por Ato do executivo;

§2º Instaurar o processo de Reurb mediante solicitação do legitimado;

§3º Processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária; e

§4º Emitir a Certidão de Regularização Fundiária (CRF).

Art. 69 Constatada a existência de núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, em área de preservação permanente ou em área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais, a Reurb observará, o disposto nos artigos 64 e 65 da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, e demais legislação aplicável.

Art. 70 Constatada a existência de núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, em área de risco deverá ser exigido estudo técnico para situação de risco, como conteúdo mínimo do projeto de regularização fundiária.

Art. 71 Núcleos com características urbanas localizados em território rural poderão também ser regularizados pela Reurb desde que a unidade imobiliária tenha área inferior à fração mínima de parcelamento conforme prevista na Lei no 5.868, de 12 de dezembro de 1972.

Parágrafo Único - Após a regularização o município poderá proceder o cadastro imobiliário das unidades imobiliárias para fins de lançamento dos tributos municipais.

Art. 72 O requerimento de instauração da Reurb por proprietários de terreno, loteadores e incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou os seus sucessores, não os eximirá de responsabilidades administrativa, civil ou criminal.

§1º É dever do município, com base nessa Lei e demais legislação pertinente, aplicar as sanções administrativas que lhe compete para fins da responsabilização expressa no caput desse artigo.

§2º Como condição de aprovação da Reurb os responsáveis pela adoção de medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental deverão celebrar termo de compromisso com o Poder Executivo municipal e demais autoridades competentes.



CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS.

Art. 73 Instaurada a Reurb, em qualquer modalidade, compete ao Executivo municipal a aprovação do projeto de regularização fundiária urbana, constando as responsabilidades das partes envolvidas.

Art. 74 O projeto de Regularização Fundiária Urbana conterá, nos termos da Lei Federal nº. 13.465/2017, no mínimo:

- I. Levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;
- II. planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;
- III. estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;
- IV. projeto urbanístico;
- V. memoriais descritivos;
- VI. proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;
- VII. estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;
- VIII. estudo técnico ambiental, para os fins previstos nesta Lei, quando for o caso;
- IX. cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária; e
- X. termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso IX deste artigo.



§1º Nos casos de Reurb referidos no artigo 69 é exigida a aprovação do Projeto de Regularização Fundiária Urbana pelo órgão ambiental competente.

§2º No Projeto Urbanístico o Poder Executivo municipal poderá autorizar a redução do percentual de áreas destinadas ao uso público e da área mínima dos lotes definidos na legislação de parcelamento do solo urbano na Reurb-S e Reurb-E de núcleos urbanos consolidados, conforme a Lei Federal nº. 13.465/2017.

Art. 75 O Projeto Urbanístico aprovado para fins de regularização fundiária, adotará os padrões urbanísticos estabelecidos a partir do cadastro da situação existente, avaliada as condições de adequada habitabilidade das situações em que o lote urbano resulte inferior aos padrões estabelecidos nesta lei e lei federal.

Parágrafo Único - Para as situações que se enquadrem no disposto no caput, o Projeto Urbanístico deverá garantir:

- I. o atendimento atual e futuro das redes de infraestrutura básica;
- II. a integração do sistema viário com a malha local existente ou projetada;
- III. a garantia de acesso público às áreas de uso comum do povo;

Art. 76 O Projeto Urbanístico integra o projeto de Regularização Fundiária Urbana devendo conter, no mínimo, os seguintes requisitos:

- I. A delimitação do perímetro da área a ser regularizada com memorial descritivo e a planta de sobreposição da situação existente com a situação de registro;
- II. Planta da situação atual e da situação pretendida contendo as áreas ou lotes a serem regularizados e, se houver necessidade, as edificações que serão removidas;
- III. A eventual existência de lotes já titulados;
- IV. as vias de circulação existentes ou projetadas e, se possível, as outras áreas destinadas a uso público;
- V. e a demarcação dos setores e das condições para promover as obras, serviços, e a segurança da população em situações de risco, considerado o disposto no parágrafo único do art. 3º da Lei nº 6.766/79;



Parágrafo único - O Município definirá os requisitos para elaboração do projeto de que trata o caput deste artigo no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados.

Art. 77 Para a aprovação do projeto urbanístico, sem prejuízo das demais responsabilidades administrativas, caberá ao Poder Executivo municipal exigir dos proprietários de terreno, loteadores e incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, a implantação das obras previstas no projeto de regularização fundiária.

Parágrafo único: As obrigações dos responsáveis deverão ser firmadas perante o Poder Executivo municipal em termo de compromisso, ao qual se garantirá força de título executivo extrajudicial

Art. 78 Lei municipal específica e atos normativos complementares instruem e regulamentam o Programa Municipal de Regularização Fundiária de Cruz Machado determinando demais requisitos técnicos, procedimentos técnicos e instrumentos de titulação da propriedade e posse dos imóveis.

Parágrafo Único - A ausência de regulamentação e instituição do Programa Municipal de Regularização Fundiária não obsta a implementação da REURB pelos legitimados desde que atendidos os requisitos determinados por esta lei e por legislação federal e estadual pertinente.

TÍTULO V

DA REGULARIZAÇÃO E DAS PENALIDADES

Art. 79 Os infratores da presente lei, estarão sujeitos às penalidades impostas por infrações administrativas contra a Ordem Urbanística, disposta em Decreto Municipal, sem prejuízo da aplicação de outras sanções cabíveis, em especial as prevista na Lei Federal nº 6766/1979 e suas



alterações, bem como da obrigação de reparar os danos causados à ordem urbanística e a terceiros.

Parágrafo único - O empreendedor que parcelar ou implantar condomínio sem autorização do Executivo Municipal ou em desacordo com o projeto aprovado, será obrigado a reparar os danos ambientais provenientes de escavações e quaisquer outras obras ou serviços executados no imóvel.

Art. 80 Constitui infração administrativa toda ação ou omissão que viole as disposições desta Lei, de seus regulamentos ou dos projetos aprovados pelo Município.

§1º As infrações classificam-se em:

- I. Leves: descumprimento de prazos administrativos, omissão de documentos complementares, divergências formais de projeto.
- II. Médias: execução de obras em desacordo com detalhes técnicos aprovados, descumprimento de exigências técnicas da municipalidade, atraso injustificado na implantação de infraestrutura obrigatória
- III. Graves: parcelamento do solo sem aprovação municipal, implantação parcial de loteamento sem autorização, descumprimento de embargo administrativo, comercialização de lotes não registrados
- IV. Gravíssima: parcelamento clandestino, fraude documental, implantação de loteamento em área não parcelável, dano ambiental ou urbanístico relevante.

§2º Em caso de reincidência, a multa aplicável será acrescida de 100% (cem por cento) sobre o valor originalmente previsto, sem prejuízo das demais sanções cabíveis.

Art. 81 Os valores correspondentes às multas estão definidos no Anexo IV, que integra a presente Lei para todos os fins legais.

Art. 82 O Executivo Municipal notificará o empreendedor que não cumprir com todas as etapas de aprovação e registro de parcelamentos do solo e condomínios e, conseqüentemente, da necessidade de regularização do mesmo para torná-lo capaz de ser registrado.

Parágrafo único - Fica sujeito à cassação do alvará, embargo administrativo da obra e a aplicação de multa, todo aquele que:



- a. Der início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo ou condomínio sem autorização do Executivo Municipal ou em desacordo com as disposições desta Lei, ou ainda das normas federais e estaduais pertinentes;
- b. Der início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo ou condomínio sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo de licença;
- c. Registrar parcelamento do solo ou condomínio não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direito ou efetuar registro de contrato de venda de lotes oriundos de parcelamento do solo ou edificações ou terrenos em condomínio.

Art. 83 Ocorrendo a execução de loteamento não aprovado, a destinação de áreas públicas exigidas não pode ser alterada, sob pena de aplicação das sanções administrativas, cíveis e criminais cabíveis.

§1º Na hipótese de execução de parcelamento não licenciado, a autoridade licenciadora deve definir, no processo de regularização fundiária, a localização, dimensão e finalidade das áreas de que trata o caput deste artigo.

§2º Caso não seja possível alcançar o percentual de áreas destinadas a uso público exigido por esta lei, o empreendedor deve ressarcir o Executivo Municipal, em pecúnia ou em área equivalente, no dobro da diferença entre o total das áreas públicas exigidas e as efetivamente destinadas.

Art. 84 No caso de o empreendedor estar executando o parcelamento sem registro, em desacordo com o projeto aprovado ou em descumprimento ao cronograma físico, a autoridade licenciadora deve notificá-lo para, no prazo e nas condições fixadas, regularizar a situação, sem prejuízo da aplicação das devidas sanções administrativas.

§1º Além do previsto no caput deste artigo, a autoridade licenciadora deve comunicar a irregularidade ao Ministério Público, sob pena de incorrer em improbidade administrativa.

§2º Havendo a omissão da autoridade licenciadora, o Ministério Público também pode promover a notificação do empreendedor prevista no caput deste artigo.



§3º Havendo risco de a irregularidade vir a causar dano à ordem urbanística, a autoridade licenciadora pode decretar a intervenção no empreendimento, nos termos da Lei Federal nº 6.766/1979 e posteriores alterações.

Art. 85 Para regularizar a situação de loteamentos ou áreas ocupadas irregularmente, o Executivo Municipal notificará seus responsáveis para promoverem os atos necessários às aprovações no prazo de 60 (sessenta) dias findo o que, sem que os notificados requeiram a aprovação, os adquirentes de terrenos ou lotes poderão fazê-lo e, sendo concedida a aprovação, as taxas devidas serão distribuídas entre os proprietários da área beneficiada e arrecadadas juntamente com o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) do ano subsequente.

§1º A regularização fundiária efetivada nos termos do caput ou a celebração de termo de ajustamento de conduta, não extinguem a punibilidade.

§2º Não serão objetos de indenização em caso de desapropriações, as benfeitorias ou construções realizadas em parcelamentos irregulares, nem se considerarão como terrenos parcelados, ou parceláveis, para fins de indenização, as glebas parceladas sem a devida autorização.

Art. 86 Qualquer pessoa pode comunicar ao Poder Público Municipal a existência de parcelamento e condomínio irregular, devendo os agentes públicos competentes tomar imediatamente as providências cabíveis, na forma do artigo anterior, sob pena de incorrer em improbidade administrativa.

Art. 87 Sem prejuízo da punição de outros agentes públicos envolvidos e da aplicação de outras sanções cabíveis, o agente público incorre em improbidade administrativa, nos termos da Lei Federal nº 8.429/1992, quando estimular, permitir ou omitir-se em relação a:

- I. Parcelamentos do solo para fins urbanos efetivados em desacordo com esta Lei;
- II. Ocupações informais ou irregulares do solo urbano.

Parágrafo único - Incorre igualmente em improbidade administrativa o agente público que deixar de cumprir, injustificadamente, os prazos e outras determinações previstas nesta Lei para a prática dos atos de sua competência.



TÍTULO VI
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 88 Os casos omissos, bem como as edificações que contrariam as disposições desta Lei, serão avaliados pelo Grupo Técnico Permanente (GTP) em conjunto com o Conselho Municipal da Cidade.

Art. 89 Fazem parte integrante desta Lei os Anexos I, II, III e IV.

Art. 90 Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se integralmente a Lei Municipal nº 1234/2010 e demais disposições em contrário.

Edifício da Prefeitura Municipal de Cruz Machado em 22 de maio de 2026.

CARLOS NOWAK
Prefeito Municipal



ANEXOS

ANEXO I – DEFINIÇÕES

- I. Aprovação: legitima uma nova situação física, geométrica e locacional do lote.
- II. Área rural: a parcela do território cujo emprego envolve atividade de exploração extrativa agrícola, pecuária, silvícola ou agroindustrial.
- III. Área urbana: parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano por lei municipal específica, que não se enquadre na definição de área rural; destinada à moradia, ao comércio, à indústria; delimitado pelo perímetro urbano e nele incidindo o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana.
- IV. Áreas destinadas a uso comum dos condôminos: aqueles referentes ao sistema viário interno e as demais áreas integrantes de condomínios urbanísticos não caracterizadas como unidades autônomas.
- V. Áreas destinadas a uso público: aqueles referentes ao sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários, a espaços livres de uso público e a outros logradouros públicos.
- VI. Condomínio edilício por unidades autônomas: denomina-se ao conjunto de edificações, de um ou mais pavimentos, construídas sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais, constituindo-se, cada unidade, uma propriedade autônoma.
- VII. Condomínio urbanístico e industriais: a divisão de gleba ou lote em frações ideais, correspondentes a unidades autônomas destinadas à edificação e áreas de uso comum dos condôminos, que não implique na abertura de logradouros públicos, nem na modificação ou ampliação dos já existentes, podendo haver abertura de vias internas de domínio privado.
- VIII. Desmembramento: subdivisão de um terreno urbano em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, sem que haja necessidade de abertura de novas vias ou logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou alteração das vias existentes.
- IX. Empreendedor:



- a. o proprietário do imóvel a ser parcelado, que responde pela implantação do parcelamento;
 - b. o compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou o superficiário, desde que o proprietário expresse sua anuência em relação ao empreendimento e sub-rogue-se nas obrigações do compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou do superficiário, em caso de extinção do contrato;
 - c. o poder público, quando proprietário do imóvel a ser parcelado, ou nos casos de imissão prévia na posse com o objetivo de implantação de parcelamento habitacional de interesse social ou regularização fundiária;
 - d. a pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel a ser parcelado ou pelo poder público para executar o parcelamento ou a regularização fundiária, em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária, devendo o contrato ser averbado na matrícula do imóvel no serviço de registro de imóveis;
 - e. as cooperativas habitacionais, as associações de moradores e as associações de proprietários ou compradores, que assumam a responsabilidade pela implantação do parcelamento.
- X. Equipamentos comunitários: os equipamentos de educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer e convívio social.
- XI. Equipamentos urbanos: os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado e demais serviços necessários à vida urbana.
- XII. Fração ideal: índice de participação abstrata e indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio, expresso sob forma decimal, ordinária ou percentual.
- XIII. Habitação: moradia digna inserida no contexto urbano, provida de infraestrutura básica, de serviços urbanos e de equipamentos urbanos básicos.
- XIV. Infraestrutura básica: consideram-se os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não.
- XV. Lote: porção de terreno parcelado, com testada para via pública oficial e destinado a receber edificação. O lote deverá estar dotado de infraestrutura para atender as atividades que serão desenvolvidas pelas pessoas que ocuparem esta edificação, qualquer que seja sua destinação.
- XVI. Loteamento: subdivisão de um terreno urbano em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou alteração das vias existentes.



- XVII. Parcelamento do solo: subdivisão de glebas, áreas ou terrenos indivisos em lotes. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições das legislações federais, estaduais e municipais pertinentes.
- XVIII. Registro: legitima a propriedade do lote. Assim, o registro se dá após a aprovação, e um não substitui o outro.
- XIX. Regularização fundiária: o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visem a adequar assentamentos preexistentes, informais ou irregulares, às conformações legais, de modo a garantir o direito a cidades sustentáveis e o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana.
- XX. Remembramento: a união de um ou mais lotes e/ou partes de lotes contíguos.
- XXI. Vias de circulação pública: são as vias que figuram em plantas de parcelamento do solo aprovadas, constituídas pelas testadas de lotes ou aquelas que já estão incorporadas ao conjunto de logradouros públicos municipais.
- XXII. Unidade autônoma: a unidade imobiliária destinada à edificação, resultante de condomínio urbanístico realizado nos termos desta lei.
- XXIII. Vias públicas: as vias são tornadas públicas oficialmente com a aprovação do lote com testada para elas. São consideradas vias públicas aquelas que figuram em plantas de parcelamento do solo aprovadas e que constituam testadas de lotes ou aquelas pavimentadas pelo poder público municipal.

ANEXO II – Fluxo Simplificado do Processo de Implantação de Loteamentos

- 1º REQUERENTE: Consulta prévia e solicitação de diretrizes urbanísticas. (Art. 28);
- 2º EXECUTIVO MUNICIPAL: emissão das diretrizes urbanísticas (Art. 29);
- 3º REQUERENTE: solicitação de análise do projeto urbanístico do loteamento (Art. 31, 32 e 33);
- 4º EXECUTIVO MUNICIPAL: análise do projeto urbanístico do loteamento (Art. 37);
- 5º REQUERENTE: Registro do projeto urbanístico do loteamento aprovado em 180 dias (Art. 15);
- 6º EXECUTIVO MUNICIPAL: Expedição de Alvará de Licença para o início das obras (Art. 38);
- 7º REQUERENTE: assinatura do Termo de Compromisso e apresentação da proposta de instrumento de garantia de execução das obras (Art. 39);



- 8° REQUERENTE: Execução das obras atendendo ao disposto pela lei (Art. 40 a 44);
- 9° REQUERENTE: solicitação da vistoria final do loteamento e apresentação dos termos de recebimento das concessionárias (Art. 43 e 44);
- 10° EXECUTIVO MUNICIPAL: emissão do Alvará de Conclusão de Obra (Art. 43 e 44);
- 11° REQUERENTE: averbação do termo de vistoria e do Alvará de Conclusão de Obra na matrícula em que se acha registrado o loteamento, no prazo máximo de 15 dias de sua expedição (Art. 52).

ANEXO III – Padrões de Loteamento Urbano, Desmembramento e Remembramento em Área Urbana

ZONEAMENTO	FACE MÁXIMA DO QUARTEIRÃO (m)	LOTE MÍNIMO (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)	ÁREA MÍNIMA DE DESTINAÇÃO PÚBLICA
Corredor de Comércio e Serviços	120	300	12	35% (traçado viário e equipamentos públicos)
Zona de Indústria e Serviços	200	750	25	
Zona de Ocupação Consolidada	120	240	12	
Zona Residencial Mista	120	200	12	
Zona de Expansão*	160	500	20	
Zona de Ocupação Moderada*	160	1000	25	
ZEIS **	-	160	10	



ANEXO IV – Valores de Multas

CLASSE	MULTA
Leve	50 Unidade Fiscal do Município (UFM)
Média	200 Unidade Fiscal do Município (UFM)
Grave	700 Unidade Fiscal do Município (UFM)
Gravíssima	1000 Unidade Fiscal do Município (UFM)