Instrução Normativa n° 002, de 31 de maio de 2022.

Dispõe sobre as possibilidades, condições e procedimentos excepcionais para desdobro de imóveis urbanos, em complemento à LEI Nº 5.001 de 29 de setembro de 2021 (Dispõe sobre o zoneamento de uso e ocupação de propriedades urbanas e rurais do município de Arapongas e dá outras providências).

Considerando a LEI Orgânica do Município de Arapongas, de 28 de abril de 2014, que no seu Artigo 73 estabelece, entre as atribuições dos Secretários Municipais, a de expedir instruções para a execução das leis, decretos e regulamentos.

Considerando a LEI Nº 4.451 de 25 de janeiro de 2016, que dispõe sobre o regime jurídico dos servidores públicos do Município de Arapongas, conhecido como Estatuto dos Servidores, cujo Artigo 215 que trata dos deveres funcionais do servidor, estabelece no inciso III que devem ser observadas as normas legais e regulamentares.

Considerando a LEI N° 3.589 de 05 de janeiro de 2009, que dispunha sobre o zoneamento de uso e ocupação de propriedades urbanas e rurais do município de Arapongas e dava outras providências, em momento anterior à revisão do Plano Diretor Municipal.

Considerando a LEI Nº 3.590 de 05 de janeiro de 2009, que dispunha sobre o parcelamento e o remembramento do solo para fins urbanos do município de Arapongas e dava outras providências, em momento anterior à revisão do Plano Diretor Municipal.

Considerando a LEI Nº 5.001 de 29 de setembro de 2021, que dispõe sobre o zoneamento de uso e ocupação de propriedades urbanas e rurais do município de Arapongas e dá outras providências, a partir da revisão do Plano Diretor Municipal.

Considerando a LEI Nº 5.002 de 29 de setembro de 2021, que dispõe sobre o parcelamento e o remembramento do solo urbano e dá outras providências, a partir da revisão do Plano Diretor Municipal.

Considerando que a LEI Nº 5.001 e a LEI Nº 5.002, ambas de 29 de setembro de 2021, passaram a a vigorar 90 (noventa) dias após sua publicação, ou seja, 15 de janeiro de 2022, revogando as disposições em contrário.

Considerando a SEÇÃO II do CAPÍTULO VI da LEI Nº 5.001 de 29 de setembro de 2021, em que são apresentadas as possibilidades e condições para desdobro de lotes urbanos.

Considerando a SEÇÃO I do TÍTULO III do CAPITULO IX da LEI Nº 5.002 de 29 de setembro de 2021, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano na forma de lotes, na modalidade de desdobro.

Considerando ter havido alteração de zoneamento em áreas urbanas consolidadas e/ou com parcelamento de solo licenciado em momento anterior à data de início de vigência da LEI Nº 5.001 de 29 de setembro de 2021.

O SECRETÁRIO MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTES E DESENVOLVIMENTO URBANO, no uso de suas atribuições, resolve aprovar a seguinte INSTRUÇÃO NORMATIVA:

Art. 1° A presente Instrução Normativa estabelece possibilidades, condições e procedimentos excepcionais para desdobro de imóveis urbanos, em complemento às disposições previstas na SEÇÃO II do CAPÍTULO VI da LEI Nº 5.001 de 29 de setembro de 2021.

Art. 2° Para efeitos desta Instrução Normativa, conceitua-se como DESDOBRO DE LOTE a subdivisão de lote para formação de novos lotes, atendendo às exigências mínimas de dimensionamento e índices urbanísticos estabelecidos na Lei Específica e Complementar de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano, com o aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias ou logradouros públicos nem no prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

Art. 3° Ratifica-se por meio da presente Instrução Normativa que a possibilidade de desdobro de lotes urbanos se mantém permitida em Zonas Residenciais 2 (ZRE2), Zonas Residenciais 3 (ZRE3) e Zonas Residenciais 4 (ZRE4), desde que todas as condições previstas na LEI Nº 5.001 de 29 de setembro de 2021 referentes à questão sejam atendidas.

Art. 4º Excepcionalmente será permitido o desdobro de lotes urbanos inseridos em outros zoneamentos que não os previstos na LEI Nº 5.001 de 29 de setembro de 2021, desde que atendidas às condições e procedimentos previstos na presente Instrução Normativa.

Art. 5º A partir da presente Instrução Normativa, prevê-se a possibilidade excepcional de desdobro de lotes urbanos sobre os quais estejam edificadas ao menos duas unidades obrigatoriamente residenciais, independentes, sem partes comuns, e de no máximo 2 (dois) pavimentos, que se enquadrem simultaneamente às seguintes condições:

I. Que o lote urbano seja fruto de parcelamento regular de solo, devidamente licenciado pelo Poder Executivo Municipal;

II. Que o lote urbano em questão estivesse enquadrado em zoneamento com previsão de desdobro nos termos da LEI Nº 3.589 de 05 de janeiro de 2009;

III. Que tenha havido aprovação de projeto e emissão de alvará de construção para ambas as edificações anteriormente à 15 de janeiro de 2022, data de início de vigência da LEI Nº 5.001 de 29 de setembro de 2021;

IV. Que tenha havido início das obras anteriormente à 15 de janeiro de 2022, data de início de vigência da LEI Nº 5.001 de 29 de setembro de 2021;

V. Que tenha havido emissão de Habite-se para ambas as edificações residenciais, atestando a conclusão das obras;

VI. As áreas dos lotes resultantes perfaçam, no mínimo, 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados);

VII. A frente mínima dos lotes resultantes não seja inferior a 5 (cinco) metros;

VIII. Os lotes resultantes possuam testada voltada para vias existentes regulares ou vias projetadas.

§1º Caracteriza-se como início de obra a conclusão dos trabalhos de movimento de terra e fundações, inclusive baldrames.

§2º Para situações de desdobro em lotes com testada voltada para via projetada, a área deste arruamento deverá obrigatoriamente ser transferida sem ônus ao Município.

Art. 6º Não serão considerados aptos para o desdobro nas condições da presente Instrução Normativa os lotes em que:

I. Estiverem edificadas unidades de qualquer uso/finalidade que não o residencial;

II. Estiver edificada apenas uma ou nenhuma edificação residencial;

III. Estiverem edificadas unidades irregulares ou clandestinas nos termos do Art. 2º da LEI nº 5.005 de 29 de setembro de 2022, independentemente de seu uso ou finalidade;

IV. Em caso de emissão de alvará de construção individualizado – ou seja, um alvará para cada unidade residencial -, pelo menos uma das edificações residenciais tenha tido seu início de obra consolidado após 15 de janeiro de 2022;

V. Estiver edificada unidade residencial descaracterizada do licenciamento já realizado.

VI. Estiverem edificadas unidades residenciais que desrespeitem parâmetros urbanísticos vigentes à época do início de obra, tais como recuos mínimos obrigatórios, taxa de ocupação e/ou coeficiente de aproveitamento, dentre outros dispositivos legais;

VII. Pelo menos uma das frações resultantes não atenda aos parâmetros urbanísticos vigentes à época do início de obra, como testadas mínimas ou área mínima;

VIII. Pelo menos uma das frações resulte em lote vago, ou seja, ausente de unidade residencial nas condições do Art. 5º;

IX. Pelo menos uma unidade residencial edificada em fração resultante não atenda aos parâmetros urbanísticos vigentes à época do início de obra, tais como recuos mínimos obrigatórios, taxa de ocupação e/ou coeficiente de aproveitamento, dentre outros dispositivos legais.

Art. 7º Para desdobro de imóveis enquadrados nas condições previstas no Art. 4º, o interessado deverá requerer ao Prefeito Municipal a aprovação do respectivo projeto, devendo para tal fim, anexar em seu requerimento, os seguintes documentos:

I. Cópia de Alvará de Construção de ambas as unidades residenciais edificadas sobre o lote;

II. Cópia de Habite-se de ambas as unidades residenciais edificadas sobre o lote;

III. Comprovante de início de obra anterior à data de 15 de janeiro de 2022;

IV. Certidão da matrícula do imóvel em nome do requerente, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis, atualizada no máximo de 90 (noventa) dias, sem cláusula restritiva, ressalvado o disposto no §4º do artigo 18 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

V. Certidão negativa de tributos estaduais e federais, quando couber, referente ao Imóvel;

VI. Certidão negativa de ônus reais relativos ao imóvel;

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

VIII. Planta do imóvel, apresentada em cópia sem rasura, na escala adequada, contendo no mínimo as seguintes informações:

a. As divisas do imóvel, perfeitamente definidas e traçadas;

b. Localização dos cursos de água correntes ou intermitentes, nascentes, lagos e lagoas naturais, represas, várzeas e demais linhas de drenagem;

c. Locais alagadiços ou sujeitos à inundação, destacando a cota de maior inundação;

d. Vegetação existente, com indicação das árvores significativas, matas nativas e reservas florestais legais;

e. Áreas de Preservação Permanente;

f. Construções existentes;

g. Orientação do norte verdadeiro e magnético;

h. Vias adjacentes e de acesso ao lote, destacando as vias oficiais de circulação indicando-se as suas larguras;

i. Outras informações que possam interessar, a critério da secretaria Municipal de Obras, Transportes e Desenvolvimento Urbano do Poder Executivo municipal.

IX. Projeto de Desdobro de Lote apresentado em no mínimo 04 (quatro) vias, sendo uma delas em mídia digital e as demais impressas em papel, sem rasuras, na escala adequada, contendo no mínimo as seguintes informações:

a. Situação atual e pretendida;

b. Identificação dos novos lotes, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência, ângulo central, rumos e outras indicações necessárias para análise do Projeto;

c. Quadro estatístico de áreas;

d. Memorial descritivo de cada lote;

e. Certidão narrativa de edificações, descrevendo a característica e distribuição das edificações nos lotes resultantes do desdobro pretendido;

f. Outras informações que possam interessar, a critério da secretaria Municipal de Obras, Transportes e Desenvolvimento Urbano do Poder Executivo municipal.

Parágrafo Único. Todas as peças gráficas e demais documentos exigidos terão a assinatura do proprietário do imóvel e do responsável técnico pelo projeto, com as respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica - ART perante o CREA ou os Registros de Responsabilidade Técnica - RRT perante o CAU.

Art. 8º Serão aceitos como comprovantes de início de obra anterior à 15 de janeiro de 2022 os seguintes documentos:

I. Imagem de satélite disponibilizada pelo Poder Executivo Municipal;

II. Imagem de satélite histórica e datada, obtida por meio de software ou sistema de mapeamento (por exemplo, Google Earth), a ser apreciado pelo Grupo Técnico Permanente;

III. Outro documento ou comprovante que ateste o início de obra nos termos do §2º do Art. 5º ocorreu em momento anterior à 15 de janeiro de 2022, a ser apreciado pelo Grupo Técnico Permanente.

§1º Na impossibilidade de comprovação por meio dos documentos previstos no caput deste artigo, poderá ser apresentada declaração assinada pelo proprietário e pelo profissional técnico responsável pela execução das obras, atestando que o início das mesmas ocorreu em momento anterior à 15 de janeiro de 2022, nos termos do §1º do Art. 5º.

§2º A apresentação de Alvará de Construção emitido em data anterior à 15 de janeiro de 2022 não será considerada como comprovação de início de obra.

Art. 9º A aprovação de projeto de desdobro nas condições descritas na presente Instrução Normativa não implica em nenhuma responsabilidade, por parte do Município de Arapongas, quanto a eventuais divergências referentes a áreas e dimensões de glebas, quadras ou lotes, tampouco quanto ao direito de terceiros em relação à área parcelada.

Art. 10. Diante do exposto, o Secretário Municipal de Obras, Transportes e Desenvolvimento Urbano, no uso das suas atribuições, resolve que todo processo de análise e aprovação de projetos técnicos desta natureza deverão atender às considerações da presente Instrução Normativa.

Art. 11. A presente instrução normativa entra em vigor na data de sua publicação.

Arapongas, 31 de maio de 2022.

Secretaria Executiva
Publicado no Jornal
DIÁRIO DO MUNICÍPIO
EM 02 / 06 / 2022
Katia Miguelon
Funcionária

Jair Milani
Secretário Municipal de Obras, Transportes e Desenvolvimento Urbano - SEODUR