



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

Estado do Paraná

Secretaria Municipal Planejamento

ANÁLISE DE LOTEAMENTO

Observação: O Secretário de Planejamento aprova e assina todos os projetos de loteamentos.

Informações Gerais

1. Leis Municipais Aplicáveis

Lei nº. 3339/2024 – Institui os Perímetros Urbanos

Lei nº. 3340/2024 – Lei do Parcelamento do Solo Urbano

Lei nº. 3341/2024 – Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo

Lei nº. 3355/2025 – Lei do Sistema Viário

2. Dados Básicos

I. Protocolo

II. Requerente

III. Empreendimento

IV. Local

V. Área

VI. Zoneamento

VII. Matrícula

VIII. Tipo:

- a) Aberto;
- b) Fechado.

IX. Localização:

- a) Zona Urbana;
- b) Zona de Expansão Urbana;
- c) Zona de Urbanização Específica.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

Estado do Paraná

Secretaria Municipal Planejamento

3. Índices Urbanísticos

O loteamento deverá seguir todos os parâmetros definidos na Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do solo, nº 3341/2024

4. Áreas não parceláveis

Não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos:

- d) em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações;
- e) em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública;
- f) em terrenos com declividade igual ou superior a trinta por cento, salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;
- g) em terrenos onde as condições geológicas não são aconselháveis à edificação;
- h) em áreas de Preservação Ambiental, assim definidas na Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano;
- i) em áreas de riscos, assim definidas em lei municipal;
- j) nas proximidades de nascentes, águas correntes e dormentes sejam qual for a sua situação topográfica;
- k) em terrenos situados em fundos de vales, essenciais para o escoamento natural das águas;
- l) em faixa de quinze metros para cada lado das faixas de domínio ou segurança de redes de alta tensão, ferrovias, rodovias e dutos, salvo maiores exigências dos órgãos municipais, estaduais e federais competentes;
- m) em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias adequadas à vida humana.

5. Faixa Sanitária

Quando a destinação do uso do solo a ser loteado for residencial e confrontar zona de uso industrial, ou vice-versa, será destinado, por aquele que por último realizar o parcelamento, uma faixa de 30 (trinta) metros, contados da divisa com a área confrontante até o alinhamento predial, em que será possível a implantação de arruamento, passeio ou calçada e/ou área não edificante de domínio público, a qual poderá, se do interesse público, e da



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

Estado do Paraná

Secretaria Municipal Planejamento

administração pública, ser contabilizada pelo município como área pública, desde que para implantação de área de lazer”,

6. Áreas Públicas

- a) As áreas a serem doadas ao Município, a título de Áreas Públicas, serão formadas, no mínimo, por:
- área para equipamentos comunitários ou urbanos;
 - área de preservação ambiental, quando houver;
 - área de lazer;
 - área de arruamento; e
 - área não edificante, quando houver.
- b) As áreas destinadas à implantação de equipamentos públicos de lazer ou equipamentos urbanos, deverão prever 10% (dez por cento) da área loteável das quadras para transferência ao município, exceto nos loteamentos em zonas industriais, a área poderá ser substituída pela contrapartida do seu valor equivalente em obras e infraestrutura, definidas pela equipe técnica da secretaria responsável pelo planejamento, neste caso quando houver decreto regulamentando o cálculo de equivalência;
- c) As áreas destinadas aos equipamentos comunitários ou urbanos deverão contemplar os seguintes requisitos:
- Não poderão estar situadas nas faixas não edificantes;
 - Serão determinadas pelo Município, levando-se em conta o interesse coletivo, e estar localizados, preferencialmente, na região central do loteamento;
 - As áreas institucionais deverão possuir acesso à via pública em toda extensão da testada de acesso; e
 - A área institucional deverá ter inclinação inferior a 15%.

7. Áreas Não Edificantes

Verificar e garantir o respeito as faixas não edificantes de rodovias, ferrovias, linhas de transmissão e outros casos que possam exigir tais áreas.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

Estado do Paraná

Secretaria Municipal Planejamento

8. Áreas de Preservação

Prever as faixas de preservação permanente de acordo com dimensões exigidas pelo código florestal, sendo no mínimo 30 metros ao longo dos rios de até 10 metros de largura, 200 metros para Rio Tibagi e 50 metros no entorno de nascentes, podendo ser exigido faixa adicional de 20 metros de largura em áreas com maior fragilidade ambiental ou necessidade de proteção adicional como em área de manancial.

9. Vias Marginais

É exigido vias marginais ao longo de Rodovias, Ferrovias, Linhas de Transmissão e dos Fundos de Vale, de acordo com perfis viários previstos na Lei do Sistema Viário nº 3355/2025.

10. Loteamentos Industriais

As vias dos loteamentos industriais terão dimensão mínima de 18 metros de largura ou superior quando houver diretrizes viárias estabelecidas.

11. Loteamentos Fechados

Nos loteamentos fechados deverão ser considerados os seguintes:

- a) As áreas de Preservação Permanente e Áreas Institucionais deverão situar-se fora da área fechada do loteamento;
- b) A área Institucional a ser doada poderá ser substituída por contrapartida em obras de infraestrutura a critério da Secretaria de Planejamento;
- c) Deverá prever via pública externa, ao longo de todo o perímetro fechado do loteamento;
- d) Distância máxima de 350 metros entre as vias externas de contorno, havendo exceções em caso de existência de barreiras naturais, respeitado as diretrizes viárias e a critério da Secretaria de Planejamento;
- e) Prever acessos por faixa de aceleração e desaceleração;
- f) Vias internas poderão ter calçadas de 2,5 metros de largura;
- g) Área fechada não poderá interromper diretrizes viárias;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

Estado do Paraná

Secretaria Municipal Planejamento

- h) Áreas públicas internas deverão ser objeto de concessão de direito real de uso à entidade que gerir o loteamento fechado.

12. Outras Especificações

As quadras deverão ter comprimento máximo de 180m, sendo permitido exceções em casos específicos, como quando estiver dentro de uma margem de tolerância aceitável e houver barreiras naturais, nestes casos o aceite fica a critério da equipe técnica e quando situar-se em zoneamentos industriais onde não há limite para o comprimento de quadra desde que respeitado as diretrizes da Lei do Sistema Viário, nº 3355/2025.

13. Infraestrutura Mínima

A infraestrutura mínima exigida para loteamentos é a seguinte:

- a) Sarjetas e guias;
- b) Rede de galerias de águas pluviais, conforme diretrizes aqui previstas; obras complementares necessárias à contenção de erosão;
- c) Pavimentação das vias;
- d) Projeto de sinalização viária horizontal e vertical, e placas com nome de ruas;
- e) Rede de abastecimento de água (atendendo os dois lados da via) e rede de esgotamento sanitário, com dimensionamento e condições estabelecidos pela concessionária responsável;
- f) Fornecimento de energia elétrica e iluminação pública do tipo LED, atendendo normas estabelecidas pelas concessionárias responsáveis e diretrizes aqui previstas;
- g) Arborização das vias conforme definido no Plano de Arborização;
- h) Marcação das quadras e lotes; e
- i) Muretas de contenção, na testada dos lotes, com altura mínima de 40cm (quarenta centímetros) ou cobertura vegetal.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

Estado do Paraná

Secretaria Municipal Planejamento

OBSERVAÇÕES:

- *As obras de infraestrutura somente poderão ser iniciadas após a publicação do decreto de aprovação do loteamento.*
- *Todos os serviços de infraestrutura (exceto os de responsabilidade de acompanhamento pelo Samae e Copel), deverão ser executados mediante a comunicação à secretaria de obras para fiscalização de sua execução.*
- *A impossibilidade de verificação dos serviços (execução e compactação e espessura do subleito, base e revestimento asfáltico, rede de drenagem e galerias, etc.) implicará na impossibilidade da emissão do aceite final do empreendimento pela prefeitura.*
- *É necessária a constituição de Pessoa Jurídica responsável pela aprovação de loteamento, Pessoa Jurídica que deverá ser averbada na matrícula do lote em processo de parcelamento, ou possuir documentos comprovando vínculo entre a Pessoa Jurídica e proprietários citados na matrícula.*



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

Estado do Paraná

Secretaria Municipal Planejamento

ETAPAS DE APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO

1. Diretrizes Gerais;

Para solicitação de Diretrizes deverá ser apresentado os seguintes documentos:

- a) Cópia atualizada da matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;
- b) Esquema Preliminar do Loteamento em formato DWG e PDF contendo:
 - Planta na escala 1:1000, em formato digital, com as coordenadas georreferenciadas; constando assinatura do proprietário e do responsável técnico;
 - Curvas de nível a cada 1metro;
 - Norte magnético e verdadeiro;
 - Referência de nível;
 - Planta de Situação do loteamento no mapa da base cartográfica do município.
 - Respectivo documento de responsabilidade técnica.
- c) Levantamento planialtimétrico cadastral em formato DWG e PDF contemplando faixa de 50 metros externa a divisa sempre que houver mata ou cursos d'água próximo as divisas contendo:
 - As divisas;
 - O levantamento deverá contemplar uma faixa externa à divisa do lote, de 50 metros nos casos onde a divisa for com área rural e de 20 metros quando a divisa for com área urbana já loteada, informando principalmente a existência de nascentes e cursos d'água.
 - Localização dos cursos d'água;
 - Áreas sujeitas a inundações;
 - Bosques e arvores frondosas;
 - Pedreiras e áreas de afloramentos de rochas;
 - Linhas de transmissão de energia e dutos;
 - Construções existentes;
 - Equipamentos urbanos, equipamentos comunitários e arruamentos do entorno;
 - Respectivo documento de responsabilidade técnica.
 - No mínimo 2 marcos geodésicos do município.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

Estado do Paraná

Secretaria Municipal Planejamento

2. Entrega das Diretrizes Gerais de Loteamento:

As Diretrizes serão emitidas pela Secretaria de Planejamento com assinatura do Secretário de Planejamento, até 30 dias após o protocolada a documentação completa, tendo validade de 2 anos, após o prazo, as diretrizes prescrevem e arquivam-se. As Diretrizes Gerais fixarão:

- a) Se o imóvel é passível de ser parcelado ou arruado, em todo ou em partes;
- b) As características gerais do loteamento em relação ao uso e ocupação do solo, de acordo com o estabelecido na lei que dispõe sobre o zoneamento do Município de Ibiporã;
- c) As vias de circulação existente ou previstas que compõem o sistema viário da cidade e do município que devem ser respeitadas pelo loteamento pretendido;
- d) As áreas públicas a serem doadas ao Município;
- e) Os coletores principais de águas pluviais quando eles existirem ou estiverem previstos;
- f) As áreas não edificantes, as Áreas de Proteção Permanente e as linhas de alta tensão, se houver;
- g) O traçado e as respectivas dimensões do sistema viário principal do loteamento;
- h) As obras de infraestruturas que deverão ser executadas pelo interessado e os respectivos prazos para execução.

Observação: As Diretrizes não têm caráter definitivo, não podem ser utilizadas como documentos de aprovação do loteamento. Além das orientações contidas nas Diretrizes, deverão ser observadas as disposições legais federais, estaduais e municipais que prevalecerão em caso de qualquer dúvida ou divergência, com especial atenção para a Lei Federal 6.766/79 e Leis Municipais 3338/2024, 3339/2024, 3340/2024, 3341/2024, 3358/2025, 3355/2025, portarias e dispositivos diversos do IAT. Os projetos deverão seguir as Normas Técnicas Brasileiras específicas.

3. Aprovação Prévia Projeto Urbanístico

Na sequência, pelo mesmo protocolo se dará a aprovação prévia do projeto urbanístico pela Secretaria de Planejamento, com prazo de aprovação de 90 dias, após apresentada toda a documentação e após assinado o termo de compromisso pelo requerente. Nesta etapa deverá ser apresentado os seguintes documentos:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

Estado do Paraná

Secretaria Municipal Planejamento

- I. Carta de consulta previa de viabilidade técnica emitido pela concessionária de energia elétrica (COPEL);**
- II. Carta de consulta previa de viabilidade técnica emitido pela concessionária de abastecimento de água e coleta de esgoto sanitário (SAMAE);**
- III. Teste de sondagem e percolação do solo**

Aprovado por: Secretaria de Planejamento

Apresentar documento em formato PDF, constando assinatura do proprietário e do responsável técnico, com respectivo documento de responsabilidade técnica válido.

Especificações:

- a) Apresentar mapa de locação dos furos com no mínimo 1 furo a cada 10.000m², e em casos específicos de pequenas áreas poderá haver exigências adicionais.
- b) Deverá haver furos localizados em áreas de declive mais acentuado caso a área seja destinada a áreas úteis, a fim de se garantir a viabilidade da execução da infraestrutura na existência de rochas superficiais.
- c) Apresentar laudo

IV. Projeto Geométrico

Aprovado por: Secretaria de Planejamento

Apresentar projetos em formato DWG e PDF, constando assinatura do proprietário e do responsável técnico, com respectivo documento de responsabilidade técnica válido. O projeto deverá conter as seguintes informações:

- a) Planta de Situação inserido na base cartográfica do município;
- b) Planta na escala 1:1000, em formato digital, com as coordenadas georreferenciadas em SIRGAS 2000; constando assinatura do proprietário e do responsável técnico;
- c) Divisas, localização dos cursos d'água, áreas sujeitas a inundações, bosques, árvores frondosas, pedreiras, linhas de transmissão de energia, dutos e construções existentes, servidões de passagem, equipamentos urbanos, equipamentos comunitários;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

Estado do Paraná

Secretaria Municipal Planejamento

- d) Vias de circulação existentes e projetadas, com as respectivas cotas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais;
- e) Planta de vias com perfil longitudinal e seção transversal das vias.
- f) Curvas de nível atual e projetada a cada 1metro, apresentar mapa de declividade.
- g) Referência de nível;
- h) Norte magnético e verdadeiro;
- i) Numeração de Quadras e Lotes, dimensões, raios, tangentes e áreas;
- j) Indicação de Áreas Públicas;
- k) Documento de responsabilidade técnica
- l) Referenciar no mínimo 2 marcos geodésicos do município no arquivo DWG
- m) Quadro estatístico de áreas (no carimbo) em m² e % contendo:
 - Área total da gleba;
 - Área útil do loteamento;
 - Áreas de preservação ambiental;
 - Área do arruamento;
 - Área quadras;
 - Áreas públicas institucionais

V. Assinatura do Projeto Urbanístico Prévio Aprovado

Após análise e aprovação do projeto geométrico será emitido o termo de compromisso, e após assinatura do mesmo pelo requerente será encaminhado o Projeto Urbanístico Prévio carimbado e assinado pelo Secretário de Planejamento.

4. Aprovação Final de Loteamento

Na sequência, pelo mesmo protocolo se dará a aprovação final do loteamento pela Secretaria de Planejamento, com prazo de análise de 90 dias, tendo o requerente os mesmos 90 dias para apresentar correções solicitadas, após apresentada toda a documentação de acordo com o exigido e após assinado o termo de compromisso pelo requerente e pagamento das respectivas taxas. Nesta etapa deverá ser apresentado os seguintes documentos:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

Estado do Paraná

Secretaria Municipal Planejamento

I. Projeto de Terraplenagem

Aprovado por: Secretaria de Planejamento

Apresentar projetos em formato DWG e PDF, constando assinatura do proprietário e do responsável técnico, com respectivo documento de responsabilidade técnica válido.

Especificações:

- a) Apresentar mapa de declividade existente e planejada, com respectivas curvas de nível, com intervalos de:
 - 0 a 5 %
 - 5,1 a 8%
 - 8,1 a 12%
 - 12,1 a 15%
 - 15,1 a 20%
 - 20,1 a 25%
 - Acima de 25%.
- b) Quando os cortes de terreno fizerem divisa com lotes e possuir altura superior a 1 metro, será exigido projeto de contenção e drenagem, para garantir a segurança, definindo a área ocupada pelas estruturas como servidão e localizarem-se externas as divisas dos lotes, e quando os cortes fizerem divisa com via pública, poderá ser exigido estruturas semelhantes a critério da equipe técnica;
- c) O projeto deverá atender a declividade máxima permitida para vias e lotes:
 - 25% para lotes
 - 15% para áreas institucionais
 - 12% para vias arteriais e coletoras
 - 15% para demais vias, sendo admitido 20% em trechos de vias de até 100m de comprimento, e que não constituam rotas acessíveis.

II. Projeto de Pavimentação Asfáltica

Aprovado por: Secretaria de Planejamento

Apresentar projetos em formato DWG e PDF, constando assinatura do proprietário e do responsável técnico, com respectivo documento de responsabilidade técnica válido.

Especificações:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

Estado do Paraná

Secretaria Municipal Planejamento

- a) Conforme norma do DER / PR:
 - ES-PA 01/23 (pavimentação: Regularização do Subleito)
 - ES-PA 05/23 (pavimentação: Brita Graduada)
 - ES-PA 17/23 (pinturas asfálticas)
 - ES-PA 21/23 (pavimentação: Concreto Asfáltico Usinado à Quente)
- b) Apresentar Greides das vias;
- c) Apresentar detalhamento dos cortes das vias;
- d) Apresentar Memorial Descritivo do Projeto de Pavimentação.
- e) Base de brita graduada:
 - Para vias locais: mínimo 15cm;
 - Para vias coletoras e arteriais: mínimo 18cm.
- f) Sub-base de rachão:
 - Para vias locais até 10% de inclinação: mínimo 15 cm;
 - Para vias locais acima de 10% de inclinação: mínimo 20 cm;
 - Para vias coletoras e arteriais até 8% de inclinação: mínimo 17cm.
 - Para vias coletoras e arteriais acima de 8% de inclinação: mínimo 20cm.
- g) Pavimentação em CBUQ:
 - Para vias locais: mínimo 4cm – “Faixa C”;
 - Para vias coletoras e arteriais: mínimo 5cm, porém apresentar cálculo de dimensionamento de acordo com tráfego esperado para via a fim de se avaliar a necessidade de espessuras maiores.

III. Projeto de Drenagem de Águas Pluviais

Aprovado por: Secretaria de Planejamento

Apresentar projetos em formato DWG e PDF aprovados pela concessionária responsável, incluindo pareceres emitidos, constando assinatura do proprietário e do responsável técnico, com respectivo documento de responsabilidade técnica válido.

Especificações:

- a) Apresentar planta e cálculo da área de contribuição, dentro da área do projeto e de áreas acima e abaixo que porventura tenham que direcionar suas águas pela rede projetada pelo empreendimento;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

Estado do Paraná

Secretaria Municipal Planejamento

- b) Projeto deverá levar em consideração o item acima na definição da capacidade da rede e prever pontos de ligação de rede posteriores.
- c) Distância Máxima entre poços de visita: 50,00m;
- d) Diâmetro mínimo de tubo de concreto: 400mm;
- e) Quando a rampa da rua for maior que 10%, utilizar boca dupla, tripla, no final da quadra;
- f) Tempo de recorrência: 5 anos;
- g) Tempo inicial de escoamento: 10 minutos;
- h) Coeficiente de escoamento "C" 0,85;
- i) Velocidade máxima de 7,0m/s;
- j) Tubos igual ou maior que 800mm terão que ser armados;
- k) Memorial descritivo do método utilizado, bem como os quantitativos de boca de lobo, poço de visita, poço de queda, caixa de ligação, dissipador de energia, de tubos, planilha de cálculo e destacar o volume de água total e por dissipador a ser direcionado ao corpo hídrico.
- l) Planta com detalhes construtivos com dimensões, boca de lobo, poço de visita/queda, caixa de ligação, dissipador;
- m) Prever sempre quando a velocidade atingir 7m/s, poço de queda ou outro artifício;
- n) Planta do perfil das ruas;
- o) Capacidade das bocas de leão, bocas de lobo, no mínimo 64 litros;
- p) Apresentar memorial descritivo do projeto de drenagem.

IV. Projeto de Abastecimento de Água Potável e Rede de Coleta de Esgoto Sanitário;

Aprovado por: SAMAE

Apresentar projetos em formato DWG e PDF aprovados pela concessionária responsável, incluindo pareceres emitidos, constando assinatura do proprietário e do responsável técnico, com respectivo documento de responsabilidade técnica válido.

V. Projeto de Abastecimento de energia elétrica e iluminação pública;

Aprovado por: COPEL



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

Estado do Paraná

Secretaria Municipal Planejamento

Apresentar projetos em formato DWG e PDF com aprovação da concessionária responsável, constando assinatura do proprietário e do responsável técnico, com respectivo documento de responsabilidade técnica válido.

Especificações das luminárias:

- a) Vias Locais (até 16 metros):
 - As luminárias devem ser de LED de 80W com braço BR2 de 3m.
- b) Vias Coletoras/Paisagísticas/Industriais (acima de 16 metros e abaixo de 22 metros):
 - Postes locados na calçada de apenas um lado da via, deverão ter uma luminária de LED de 150W com braço BR2 de 3m.
 - Postes locados na calçada dos dois lados da via, deverão cada um, ter uma luminária de LED de 80W com braço BR2 de 3m.
- c) Vias Coletoras (22 metros):
 - Postes locados no canteiro central, deverão ter duas luminárias de LED de 80W cada, com braço BR2 de 3m.
 - Postes locados na calçada de apenas um lado da via, deverão ter uma luminária de LED de 150W com braço BR3 de 4m.
 - Postes locados na calçada dos dois lados da via, deverão cada um, ter uma luminária de LED de 80W com braço BR2 de 3m.
- d) Vias Arteriais (de 24 metros até 30 metros):
 - Postes locados no canteiro central deverão ter duas luminárias de LED de 150W cada, com braço BR3 de 4m.
 - Postes locados na calçada dos dois lados da via deverão, cada um, ter uma luminária de LED de 150W com braço BR3 de 4m
- e) Vias Arteriais (acima de 30 metros):
 - Postes locados na calçada dos dois lados da via deverão, cada um, ter uma luminária de LED de 200W com braço BR3 de 4m

VI. Projeto de Arborização Urbana

Aprovado por: Secretaria de Meio Ambiente

Apresentar projetos em formato DWG e PDF com aprovação da secretaria responsável, constando assinatura do proprietário e do responsável técnico, com respectivo documento de responsabilidade técnica válido. O projeto deverá ser apresentado aprovado pela SEMA

Rua Padre.Vitoriano Valente, 540 - Fone: (43) 3178-8454 CEP 86200-079 - CNPJ: 76.244.961/0001-03



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

Estado do Paraná

Secretaria Municipal Planejamento

juntamente com parecer técnico emitido pela mesma, em relação a situação das áreas de preservação (caso existam), onde será definido se há necessidade de recuperação dessas áreas.

VII. Projeto de Sinalização Urbana e Acessibilidade

Aprovado por: Secretaria de Planejamento

Apresentar em formato DWG e PDF, constando assinatura do proprietário e do responsável técnico, com respectivo documento de responsabilidade técnica válido.

Especificações:

Apresentar projeto de Sinalização Viária Horizontal e Vertical

Apresentar projeto de placas de nome de ruas

Apresentar projeto de acessibilidade, contendo guia tátil e rampas.

VIII. Memorial Descritivo do Loteamento

Aprovado por: Secretaria de Planejamento

Apresentar documento em formato PDF, constando assinatura do proprietário e do responsável técnico, com respectivo documento de responsabilidade técnica válido.

Especificações:

- a) Descrição das características do loteamento (condições urbanísticas, limitações);
- b) Descrições dos equipamentos urbanos e comunitários e dos serviços públicos;

IX. Memorial Descritivo das Áreas

Aprovado por: Secretaria de Planejamento

Apresentar documento em formato PDF, constando assinatura do proprietário e do responsável técnico, com respectivo documento de responsabilidade técnica válido.

Especificações:

- a) Memorial descritivo de cada lote, vias, áreas públicas, com as coordenadas e rumos de acordo com o NV.

X. Declaração de Utilidade Pública

Aprovado por: Secretaria de Planejamento

Apresentar documento em formato PDF, constando assinatura do proprietário e do responsável técnico, com respectivo documento de responsabilidade técnica válido.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

Estado do Paraná

Secretaria Municipal Planejamento

Especificações:

- a) Mapa da área abrangida pela obra de implantação de infra em Área de Preservação Permanente (dissipador, rede de água e esgoto, etc).
- b) Memorial

XI. Licenças Ambientais

Emitido por: IAT

Especificações:

- a) Licença Ambiental Simplificada para loteamentos com área até 4 módulos fiscais (480.000,00m²)
- b) Licença Prévia e Licença de Instalação para loteamentos com área superior a 4 módulos fiscais ou que permitam o uso industrial.

XII. Cancelamento do Cadastro de Imóvel Rural

Emitido por: INCRA

Apresentar matrícula com cancelamento do cadastro de imóvel rural.

Solicitar ao INCRA o ofício de cancelamento do cadastro de imóvel rural, para posterior abertura de cadastro imobiliário urbano na Secretaria de Finanças do município e em seguida registrar em matrícula.

XIII. Modelo de Contrato de Compra e Venda

Aprovado por: Secretaria de Planejamento

Apresentar Modelo de contrato de compra e venda.

Especificações:

- a) Indicação dos compromissos do loteador quanto à execução do PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO, bem como os prazos previstos para sua execução;
- b) Indicação da condição de que os lotes só poderão receber edificações após o Poder Executivo Municipal declarar aceite as obras;
- c) Indicação da possibilidade de suspensão, pelo adquirente, do pagamento das prestações uma vez não executadas as obras previstas no projeto aprovado;
- d) Indicação do uso do solo previsto para o lote, segundo previsto na Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano; e



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

Estado do Paraná

Secretaria Municipal Planejamento

- e) Indicação das planilhas de custos da infraestrutura com referências em índices oficiais e respectivo documento de responsabilidade técnica.

XIV. Planilha Orçamentária e Cronograma

Aprovado por: Secretaria de Planejamento.

Apresentar as planilhas de custos da infraestrutura com referências em índices oficiais, e cronograma físico financeiro das obras de infraestrutura e respectivo documento de responsabilidade técnica.

XV. Laudo de Avaliação para Cauçionamento

Emitido por: Comissão de Avaliação de Imóveis

Deverá ser elaborado pela comissão de avaliação de imóveis e assinado pela comissão e secretário de planejamento o laudo de avaliação, definindo a área a ser caucionada, que equivalha a 1,5 vezes o custo das obras de infraestrutura, cabendo ao requerente informar quais lotes deseja caucionar para que a equipe verifique se está de acordo com o laudo de avaliação. A área objeto de caução deverá situar-se dentro do município e a critério do município poderá ser aceito outras formas de garantia previstas na lei de licitação, lei federal nº 14.133/2021.

XVI. Termo de Compromisso

Emitido por: Secretaria de Planejamento

Será elaborado pela Secretaria de Planejamento o Termo de compromisso onde o proprietário se obriga a cumprir uma lista de exigências gerais e também exigências específicas de cada caso, em seguida será assinado pelo requerente, pelo secretário de planejamento e por testemunhas, para que só após a assinatura do mesmo seja emitido a taxa de aprovação.

Obrigações gerais do termo de compromisso:

- a) Transferir, mediante escritura pública de doação, sem qualquer ônus para o Município, a propriedade das Áreas Públicas e a propriedade do conjunto de obras de infraestruturas exigidas no processo de aprovação do loteamento e descritas no respectivo termo de compromisso;
- b) Facilitar a fiscalização permanente durante a execução das obras e serviços;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

Estado do Paraná

Secretaria Municipal Planejamento

- c) Informar por escrito o início da execução de cada etapa de infraestrutura, com no mínimo 5 dias de antecedência, a Secretaria de Obras, SAMAE e SEMA;
- d) Executar as obras estabelecidas nos PROJETOS COMPLEMENTARES, no prazo máximo de 2 (dois) anos, em acordo com o Cronograma Físico-Financeiro;
- e) Apresentar ao Município escritura pública de caução, como garantia de execução dos PROJETOS COMPLEMENTARES, de área de terreno cujo valor, a juízo do Poder Executivo Municipal, corresponda, à época da análise do processo, a pelo menos uma vez e meia o custo dos serviços e obras e a serem executadas;
- f) Não transacionar, por qualquer instrumento, lotes caucionados;
- g) E utilizar modelo de contrato de compra e venda, conforme exigência dessa Lei

XVII. Assinatura do Projeto Urbanístico Final e Projetos Complementares

Após assinatura do termo de compromisso da aprovação final e quitação da taxa de aprovação, será encaminhado Projeto Urbanístico Final e demais Projetos Complementares carimbados e assinados pelo Secretário de Planejamento.

5. Pós Aprovação

Após a aprovação dos Projetos Finais e Assinatura do termo de compromisso serão realizados os seguintes tramites:

I. Publicação do decreto de aprovação

Emitido por: Assessoria Parlamentar

No decreto deverá constar as condições em que o loteamento é autorizado, as obras e serviços a serem realizados e o prazo de execução, a indicação das áreas que passarão a integrar o domínio do Município no ato de registro do loteamento e o responsável técnico da Secretaria de Obras designado para a fiscalização dos serviços e obras e constará a liberação para início das obras com a obrigação de aviso prévio ao Fiscal para acompanhar a execução de cada serviço.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

Estado do Paraná

Secretaria Municipal Planejamento

II. Encaminhamento do Protocolo à Secretaria de Obras

Após publicado o decreto de aprovação, a Secretaria Planejamento encaminha o protocolo à Secretaria de Obras para que a mesma de prosseguimento a etapa de fiscalização da execução do loteamento.

III. Fiscalização das Obras

Exercida por: Secretaria de Obras

Deverá ser encaminhado, por meio do protocolo de aprovação do loteamento, documento solicitando a fiscalização da execução da obra. A secretaria responsável em acordo com o requerente irá agendar a fiscalização de acordo com o cronograma das obras e o responsável técnico pela fiscalização emitirá, mensalmente, um Relatório de Acompanhamento das Obras e Serviços indicando, no mínimo, sua evolução gradual, a observância dos projetos técnicos, as modificações introduzidas nos Projetos Complementares e a observância das normas de segurança.

Etapas acompanhadas durante fiscalização com agendamento prévio:

- a) Execução da rede de drenagem pluvial
- b) Execução da terraplenagem
- c) Execução de todas as fases da pavimentação, incluso instalação de meio fio.

IV. Vistoria Final

Exercida por: Secretaria de Obras

Concluídas todas as obras e serviços e estando em perfeito estado de execução e funcionamento, o proprietário ou seu representante legal solicitará ao Poder Executivo Municipal a vistoria final do loteamento e a liberação da caução. A vistoria final do loteamento será realizada pelo responsável técnico pela fiscalização das obras e serviços e resultará em um laudo de vistoria.

Itens verificados durante a Vistoria Final:

- a) Verificação das tampas, bocas de lobo e dispositivos de acesso da rede de drenagem.
- b) Condições adequadas de funcionamento da rede de drenagem (teste?)
- c) Verificação da integridade e resistência dos meios-fios
- d) Teste de carga da pavimentação
- e) Sinalização viária horizontal e vertical



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

Estado do Paraná

Secretaria Municipal Planejamento

f) Placas de identificação das ruas conforme padrão municipal

V. Laudo de Vistoria Final

Emitido por: Secretaria de Obras

Caso a execução tenha sido de acordo com os projetos aprovados o laudo padrão da prefeitura será emitido atestando o pleno funcionamento das redes e estruturas de responsabilidade da Secretaria de Obras e atestando o recebimento dos relatórios de aceite das redes, estruturas e serviços de responsabilidade dos órgãos concessionários de serviços e órgãos públicos responsáveis pela política de meio ambiente. Constará a garantia técnica pelos serviços executados e se necessário poderá ser anexado o registro fotográfico, observações e condicionantes. Caso tenha havido necessidade de modificações na execução dos projetos complementares, o laudo de vistoria deverá ser acompanhado de desenhos e cálculos retificadores, fornecidos pelo loteador, indicando as alterações realizadas. Nos dois casos o laudo deverá indicar pela liberação total, parcial ou a não liberação do loteamento. Deverá ser assinado pelo fiscal responsável e pelos responsáveis técnicos de cada serviço entregue para responsabilização das garantias.

Documentação exigida para liberação do Laudo de Vistoria Final:

a) Pavimentação – Revestimento Asfáltico:

- Relatório de controle tecnológico do CBUQ que deverá estar em Conformidade com DER-PR / DNIT, apresentando Ensaio de Extração de Betume (teor de ligante), Análise granulométrica da mistura asfáltica, Parâmetros Marshall (densidade, Vv, VAM, RBV, estabilidade/RTCD), identificação da usina, data de produção e tipo de ligante (CAP 50/70 – Faixa C DER/PR), assinado pelo laboratorista / responsável.
- ART do controle tecnológico
- Assinatura de aceite do Fiscal

b) Pavimentação – Subleito:

- Relatório de ensaio de compactação do subleito com identificação do trecho/ponto ensaiado, dados do ensaio de densidade in situ (frasco de areia ou equivalente), informando pesos, volumes, tara e umidade, informando densidade seca obtida em campo, grau de compactação (%), critério de aceitação adotado (ex.: $\geq 95\%$), informando se o resultado é satisfatório, com assinatura do responsável técnico.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

Estado do Paraná

Secretaria Municipal Planejamento

- ART do responsável técnico pelo ensaio.
- Assinatura de aceite do Fiscal
- c) Pavimentação – Base e Sub-base:
 - Termo de Responsabilidade confirmando a execução conforme projeto aprovado, apresentando se necessário justificativa técnica da inaplicabilidade de Proctor e CBR ao rachão.
 - ART do responsável técnico pela execução.
 - Assinatura de aceite do Fiscal
- d) Pavimentação – Teste de Carga:
 - Relatório do teste de carga (previamente agendado) com registro fotográfico, com resultado satisfatório, assinado pelo responsável técnico do teste, pelo fiscal da Prefeitura e pelo representante da empresa executora presentes na execução do teste.
- e) Arborização:
 - Termo de comprovação da doação das mudas, conforme projeto aprovado, emitido pela SEMA.
- f) Infra de Concessionárias:
 - Termo de recebimento da Rede de Abastecimento de Água e Rede de Coleta de Esgoto emitido pela SAMAE
 - Termo de recebimento da Rede de Energia Elétrica e da Iluminação Pública emitido pela COPEL

VI. Termo de Liberação Parcial de Cauçionamento

Emitido por: Secretaria de Obras

O requerente poderá solicitar a liberação parcial do cauçionamento, juntamente com a liberação em partes do loteamento para receber edificações desde que, na parte a ser liberada, estejam implantadas, em perfeito funcionamento, as obras de pavimentação, rede de galerias pluviais, calçadas, meio fio, assim como a apresentação de carta de recebimento da infraestrutura referente ao abastecimento de água e esgoto e energia elétrica e iluminação pública pelas concessionárias. Para liberação parcial deverá ser emitido **Laudo de Vistoria Parcial** assinado pelo fiscal responsável, constando as mesmas exigências do laudo de vistoria final, aplicadas a parte a que foi solicitada a liberação. Após o laudo de vistoria parcial será emitido o **Termo de Liberação Parcial de Cauçionamento**,

Rua Padre.Vitoriano Valente, 540 - Fone: (43) 3178-8454 CEP 86200-079 - CNPJ: 76.244.961/0001-03



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IBIPORÃ

Estado do Paraná

Secretaria Municipal Planejamento

proporcional à área constante como em pleno funcionamento no laudo, assinado pelo fiscal responsável e pelo secretário de obras.

- Para publicar o Decreto de Liberação do Loteamento para Construção, deverão ser apresentadas, pela loteadora, as matrículas das áreas definidas para doação ao Município, à Secretaria de Serviços Públicos, Obras e Viação. Esta Secretaria encaminhará as matrículas para a Divisão de Patrimônio, para atualização e para a Secretaria de Planejamento para a atualização da base cartográfica do município e da base de áreas institucionais.

VII. Publicação do Decreto de Liberação

Emitido por: Assessoria Parlamentar

A partir do parecer positivo do laudo de vistoria final em relação a liberação do loteamento o Poder Executivo Municipal publicará o decreto de recebimento do loteamento e liberará as áreas caucionadas. Sendo assinado pelo secretário de obras e pelo chefe do executivo.

VIII. Registro em Cartório

O requerente terá o prazo de 180 dias após a publicação do decreto para proceder com o registro do loteamento em cartório. No ato do registro do loteamento, o loteador transferirá ao Município, mediante escritura pública e sem qualquer ônus ou encargos para este, o domínio das áreas públicas, apresentando a escritura atualizada da divisão de patrimônio do município advindo do loteamento.

IX. Garantia da Infraestrutura

A Loteadora pelo prazo de cinco (05) anos assume a responsabilidade de manutenção e reparos de obras de infraestrutura realizada na área do Loteamento sendo contado o prazo a partir da emissão da publicação do Decreto de Liberação.

Este Manual não exime a responsabilidade por parte do requerente de seguir todas as legislações e normas técnicas aplicáveis.