

The logo for Enap (Escola Nacional de Administração Pública) features the word "Enap" in a bold, white, sans-serif font, centered within a solid red rectangular background.

**Escola Nacional de  
Administração Pública**

Análise da legislação urbanística e da capacidade institucional nos processos de licenciamento de parcelamentos imobiliários, com vista à adoção dos instrumentos vigentes na emissão regular de licenças no quadro urbano de Irati-PR.

Trabalho de Conclusão de Curso  
apresentado como parte dos requisitos  
para obtenção do grau de Especialista  
em Gestão Pública com ênfase em  
governo Local.

Aluna: Rozenilda Romaniw Bárbara

Orientador Gustavo Guimarães de  
Campos Rabello  
Prof., Mestre em Planejamento Urbano  
e Regional

Brasília-DF

2018

Análise da legislação urbanística e da capacidade institucional nos processos de licenciamento de parcelamentos imobiliários, com vista à adoção dos instrumentos vigentes na emissão regular de licenças no quadro urbano de Irati-PR.

Autora: Rozenilda Romaniw Bárbara

Instituição: Escola Nacional de Administração Pública

## SUMÁRIO

1. Diagnóstico .....	04
1.1. Problema .....	04
1.2. Justificativa .....	05
1.3. Metodologia .....	06
1.4. Plano de Intervenção.....	07
1.5. Público-Alvo .....	08
1.6. Valor previsto para o projeto .....	08
1.7. Duração do Projeto.....	08
1.8. Instituição gestora .....	09
2. Objetivos . .....	09
3.Marco teórico .....	10
4. Escopo do projeto.....	37
4.1. Estrutura Analítica. ....	37
4.2. Modelos de documentos .....	50
4.3. Oficinas de capacitação . ....	36
4.4. Inserção digital de documentos . ....	59
4.5. Não escopo .....	62
4.6. Levantamento de premissas e riscos .....	62
4.7. Análise de Riscos .....	63
4.5. Equipe do Projeto .....	64
5. Cronograma .....	65
6. Estratégia de Monitoramento e Avaliação .....	66
7. Considerações Finais .....	67
8.Referências .....	70

## **1. DIAGNÓSTICO**

### **1.1 Definição do problema**

A aprovação dos loteamentos no município de Irati é atribuição da Secretaria Municipal de Arquitetura, Engenharia e Urbanismo, que dispõe de uma estrutura mínima de recursos materiais, humanos e legais a partir do Plano Diretor Municipal e de instrumentos legais.

O plano de intervenção partiu da análise e avaliação dos procedimentos de licenciamento adotados entre os anos de 2006 e 2016 na liberação de empreendimentos imobiliários, quando o município já dispunha do Plano Diretor Municipal aprovado em 2004, acompanhado de uma legislação concisa e, no entanto, as emissões de alvarás de loteamentos descumpriram praticamente todos os requisitos da Lei de Parcelamento do Solo. Esta flexibilização ou arbitrariedade por parte dos agentes públicos proliferou inúmeros loteamentos licenciados a revelia da legislação, que não conseguiram vencer as tramitações de registro e execução da infraestrutura dentro dos prazos.

Via de regra, um loteamento para ser aprovado deve partir da apresentação e da área com titularidade em nome do loteador, acompanhado dos projetos urbanístico e complementares (água, esgoto, projeção de vias, iluminação pública, energia, pavimentação, drenagem, arborização), e de documentações de natureza legal desde matrícula do terreno, orçamento da obra, certidões e caução de lotes.

No entanto, a emissão de alvarás precedia a entrega destes elementos sob alegação, por parte dos agentes públicos, que o loteador dependia deste alvará para apresentar as concessionárias de energia, água e esgoto e para licenciamento ambiental junto ao órgão ambiental. O fato é que os projetos complementares inexistem em muitos processos. Criou-se, assim, uma prática comum de revalidação de processos por perda de prazos para registro em cartório, quando o loteador retornava à Prefeitura para atualizar as datas e emissão de novo alvará.

Essa situação foi percebida, quando em 2017 a Prefeitura recebeu pedidos de revalidação de processos de loteamentos licenciados entre os anos de 2015 e 2016, com o argumento da perda de prazo para registro imobiliário. A revisão dos processos levou à constatação que as emissões eram frágeis, inconsistentes, sem atendimento dos parâmetros da Lei de Parcelamento do Solo.

A partir destes processos e de pesquisas realizadas nos arquivos existentes na Prefeitura Municipal, constatou-se a recorrência de vícios comuns na liberação de loteamentos, a falta de controle eletrônico, tendo a necessidade de estabelecer procedimentos para eliminar esses vícios administrativos.

### **1.1. Justificativa**

Na cidade de Irati, diferentes motivos despertam o interesse para realização de investimentos no ramo imobiliário. Um dos principais está relacionado à demanda pela casa própria, seguido da realização de investimentos com fins econômicos e aquisição de imóveis como garantia de herança a descendentes. Constata-se ainda que a urbanização passa pelo processo de especulação imobiliária, sendo que poucos grupos econômicos ou famílias tradicionais detêm a posse de terras na cidade, ou quando não as possuem, adquirem para realizar investimentos futuros.

Muitas aquisições são realizadas sem os cuidados básicos de verificação da regularidade documental, e essa confiança prolifera os chamados contratos de gaveta, traduzindo-se em prejuízos sociais e econômicos a muitas pessoas que adquiriram imóveis no quadro urbano.

Entre os anos de 2010 a 2016, foram aprovados mais de 10 loteamentos numa economia estagnada quando a cidade dispunha de um estoque de 3.000 lotes urbanizados. Houve acréscimo de mais de 3.500 lotes, que foram licenciados de maneira facilitada e vem encarecendo a manutenção da infraestrutura pública, demonstrando nitidamente a proliferação de loteamentos sem critérios.

O presente estudo levou em consideração a quantidade de reclamações de moradores da cidade, que passaram a se manifestar seja nos meios sociais, nos órgãos públicos, seja Prefeitura, Instituto Ambiental do Paraná, Ministério Público, além de conselhos e associações de classe, associações de moradores e Conselhos de Meio Ambiente e Concidade e o assunto Loteamentos passou a ser pauta comum dentro da Prefeitura Municipal.

O Plano Diretor Municipal foi aprovado no final do ano de 2016 e, assim, no início de 2017 diversos protocolos foram abertos para revalidar alvarás de loteamento. A equipe técnica passou a ter que se posicionar ante os pleitos com base na nova legislação de parcelamento do solo, onde não cabia essa revalidação dos alvarás. E

ao buscar os arquivos na Prefeitura identificou processos estruturados na arbitrariedade das leis vigentes com inconsistências na apresentação e controle de projetos e documentos, tendo dificuldade de localizar processos inteiros.

A revalidação de processo suscitou problemas de ordem administrativa e política, pois os loteadores se sentiram perseguidos, alegando que os processos estavam corretos e que cabia ao setor somente revalidar o licenciamento sem questionar a legalidade dos documentos.

Diante das preocupações da comunidade e do dever da administração pública em zelar pelo bem comum e pelos atos legais, pareceres conjuntos entre a Procuradoria Jurídica e as Secretarias Municipais de Planejamento, Arquitetura, Engenharia e Urbanismo não se intimidaram com as pressões políticas e todos aqueles que perderam os prazos para registros dos loteamentos, foram enquadrados na nova lei de parcelamento devendo apresentar projetos e documentos para obter o licenciamento.

## **1.2. Metodologia**

A metodologia se dará por levantamento bibliográfico. Segundo GIL (2002, p.44), “a pesquisa bibliográfica é desenvolvida com base em material já elaborado, constituído principalmente de livros e artigos científicos”.

Para DEMO (2000, p. 128), “a pesquisa é vista como um diálogo crítico e criativo com a realidade, culminando com a elaboração própria e com a capacidade de intervenção.”

A pesquisa de intervenção foi organizada a partir do objetivo de conhecer o processo de licenciamento e correlacionar as fragilidades dos procedimentos adotados com possíveis falhas na emissão de alvarás de loteamento pela Secretaria de Engenharia, Arquitetura e Obras. Partiu da análise das legislações de Parcelamento do Solo, Uso e Ocupação do Solo e do Plano Diretor Municipal que a Prefeitura de Irati dispunha e aplicavam os períodos de 1989 a 2004, de 2004 a 2016 e a partir de 2016 como instrumentos legais nos processos de licenciamentos.

Outra parte da pesquisa teve como objetivo analisar e avaliar a documentação dos loteamentos em trâmites de licenciamento, diferenciando os loteamentos que receberam alvarás entre os anos de 2015 e 2016 e perderam efeito legal para fins de

registro cartorial, daqueles que deram início ao licenciamento a partir de 2017 e como estão sendo tratados pela equipe técnica.

Para esta fase foram analisados pareceres jurídicos, técnicos e os procedimentos que a Prefeitura adotou para apreciar os loteamentos aprovados pela legislação de 2004 com a nova emissão do licenciamento na legislação de 2016, e quais foram os ganhos com essas adequações.

Para compreender os processos de licenciamento do período de 2006 a 2016 foi realizada a pesquisa documental no arquivo da Prefeitura Municipal, com a verificação dos documentos existentes e confrontando-os com a lei vigente neste período para aferir se havia o cumprimento da lei.

Junto ao setor de tributação, buscou-se compreender como os processos de loteamento passavam pelo lançamento de cadastro imobiliário e individualização dos lotes para fins de cobrança de IPTU.

Para finalizar, foi possível analisar e avaliar a forma de emissão dos alvarás antes de 2016, sem quaisquer programas de informatização para emitir documentos ou revisões técnicas, onde os documentos eram emitidos e alterados a qualquer tempo, o que fez gerar alterações de alvarás num curto intervalo de tempo e sem justificativa técnica para alteração dos conteúdos. A partir de 2017 os procedimentos adotados foram reduzindo as fragilidades de natureza técnica, colocando ordem na apresentação de projetos e documentos, bem como na emissão de pareceres e licenças.

### **1.3. Plano de Intervenção**

O estudo foi realizado a partir da recepção de pedidos e a liberação de loteamentos urbanos, entre o período de 2006 a 2016, na abrangência do perímetro urbano do Município de Irati, Estado do Paraná, na Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação e Secretaria de Municipal de Arquitetura, Engenharia e Urbanismo.

#### 1.4. Público-Alvo

Funcionários públicos municipais que atuam na análise e liberação de loteamentos destacando-se funcionários das Secretarias Municipais de: Arquitetura, Engenharia e Urbanismo (01 arquiteto analista, 03 fiscais de obras, sendo um fiscal sanitário, 02 engenheiros, 2 administrativos), da Secretaria de Finanças (03 auditores tributários), de Planejamento (Secretário da pasta, um engenheiro agrônomo, uma geógrafa), de Meio Ambiente (Secretário da pasta e dois administrativo), de Saúde (Secretário da pasta e dois administrativo) e de Educação (Secretário da pasta e administrativo), da Administração (2 assistentes administrativos), Procuradoria Jurídica (dois advogados) e a comissão de acompanhamento (três componentes) e um arquivista. Este público atuará em diferentes fases de análise, pareceres e liberação de alvarás de loteamentos.

#### 1.5. Valor Previsto

<b>Discriminação</b>	<b>Unidade de medida</b>	<b>Quantidade</b>	<b>Valor unitário (R\$)</b>	<b>Valor total (R\$)</b>
Elaboração e revisão de manual de procedimentos	Horas	300	50,00	15.000,00
Impressão do manual	Uni	50	30,00	1.500,00
Realização das oficinas de capacitação	Oficina	3	1.000,00	3.000,00
Inserção on line de procedimentos no sistema existente da Prefeitura de Irati	Mês	12	2.000,00	24.000,00
<b>Total</b>				<b>43.500,00</b>

#### 1.6. Duração

O projeto de intervenção será desenvolvido a partir do mês de novembro de 2018, e se desenvolverá ao longo do ano de 2019, para implantar todo o sistema de entrada e saída dos processos de loteamentos sistematizando os procedimentos em



todos os setores por onde a documentação passa para aprovação de um loteamento para obter as análises, considerações, liberações, até chegar ao arquivamento.

### **1.7. Instituição Gestora**

A instituição gestora será da Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação, que é responsável pela implementação e monitoramento do Plano Diretor Municipal.

## **2. OBJETIVOS**

### **2.1 Objetivo geral**

Padronizar os procedimentos legais para obtenção do licenciamento de loteamentos na Prefeitura Municipal de Irati-PR.

### **2.2 Objetivos específicos**

- Conhecer o processo de licenciamento e correlacionar as fragilidades dos procedimentos adotados e suas possíveis falhas na emissão de alvarás de loteamento pela Secretaria de Engenharia, Arquitetura e Urbanismo;
- Identificar a estrutura institucional existente e ou disponível para atuação nos processos de licenciamentos adotados na liberação de empreendimentos imobiliários pela Secretaria de Engenharia, Arquitetura e Urbanismo e Secretaria Municipal de Planejamento;
- Propor modelos de documentos administrativos para adoção pela Secretaria Municipal de Arquitetura, Engenharia e Urbanismo de processos de entrada e saída de documentos para fins de licenciamento imobiliários;
- Criar mecanismos de monitoramento e controle para acompanhar os processos de loteamentos imobiliários.

### **3. MARCO TEÓRICO**

#### **3.1) Apresentação do município de Irati – PR**

A transformação do espaço urbano é bastante dinâmica. Pode-se perceber numa mesma cidade, bairros distintos, cada um com suas especificidades, alguns desfrutam de parques infantis, quadras de esportes, praças, ruas pavimentadas, arborizadas, enquanto outros não possuem as mínimas condições essenciais como serviços de esgoto, amargando ruas mal pavimentadas. Em alguns se percebe a infraestrutura e os cuidados permanentes e em outros o descaso e a negligência gerando os bairros satélites.

A preocupação na cidade de Irati é objeto deste estudo e está na quantidade de loteamentos que foram abertos nos últimos anos e, que, em verificação documental dos processos, daqueles que existem, não há menor dúvida de que houve leniência por parte do poder público que permitiu um desmonte no processo de uso e ocupação do solo, a partir da execução de loteamentos que não finalizam os procedimentos de regularização cartorial e a execução das obras de infraestrutura se arrasta por anos, além do questionamento da qualidade técnica.

Foi possível constatar essa facilitação na aprovação dos loteamentos, graças ao retorno que os empreendedores tiveram que fazer junto à Secretaria Municipal de Arquitetura, Engenharia e Urbanismo para revalidar os alvarás, por terem perdido o prazo dos 180 dias para registros cartoriais.

Essa revalidação que não possui consistência legal gerou pareceres conjuntos entre a Procuradoria Jurídica, Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação e Secretaria Municipal de Arquitetura, Engenharia e Urbanismo determinando a reapresentação da documentação e dos projetos técnicos. Isto tudo gerou muitas discussões desagradando os loteadores que se sentiram perseguidos, alegando que bastava reemitir o alvará, como era de “praxe” no passado recente.

Esses argumentos não foram considerados pela municipalidade, de modo que cada interessado, para obter ou validar o licenciamento, teve que reapresentar a documentação, adequando-se à nova legislação e às exigências pertinentes, onde se constatou que a obtenção da licença era dada sem a menor atenção a Lei de Parcelamento do Solo (lei n.º 2166), promulgada no ano de 2004.

A partir das novas regras foram catalogados os loteamentos que estão em trâmite de documentação na SMAEU e SEPLAN, e aqueles que foram aprovados e estão em processo de finalização, conforme os Quadros 1 e 2e mapa a seguir:

**Tabela 01**  
**Levantamento dos empreendimentos em processo de licenciamento –**  
**Departamento de Geoprocessamento/SEPLAN – 2018.**

Loteamento /Empreendimentos	Área total m²	N.º lotes	Situação	Fase do projeto
Professor Lico /2017	73.619,91	222	Análise pela Lei 4234/2016	Análises finais para emissão de alvará
Lagoa Dourada/2017	84.847,00	220	Análise pela Lei 4234/2016	Análise EIV
Constantino/2015	28.762,50	52	Revalidação com análise na 4ª fase da Lei 4234/2016	Alvará emitido
Lago Real /2015	101.915,00	202	Revalidação com análise na 4ª fase da Lei 4234/2016	Alvará emitido
São Vicente de Paulo/2015l	129.256,00	151	Revalidação com análise na 4ª fase da Lei 4234/2016	Análise de projetos e documentos
Residencial Olaria 2016 – condomínio	119.220	si	Não houve entrada de alvará de loteamento/ condomínio	Prefeitura responde diligências para Ministério Público
Michalak/2016	89.943,75	168	Revalidação com análise na 1ª fase da Lei 4234/2016	Aguardando projetos e documentos
Amazon Garden Ville 2018	70.805,93	150	Análise pela Lei 4234/2016	Parecer negado/arquivado
Residencial Margarida2018	60.656,53	103	Análise pela Lei 4234/2016	Emitida licença prévia
Mondrian 2016	30.826,77	60	Revalidação com análise na 4ª fase da Lei 4234/2016	Análise de projetos e documentos
Simionatto2016	33.249,70	75	Revalidação com análise na 4ª fase da Lei 4234/2016	Análise de projetos
Rebesco 2018	49.887,71	76	Análise pela Lei 4234/2016	Aguardando projetos e documentos
Residencial João Protezek 2016	167.000	530	Análise pela Lei 4234/2016	Reapresentando projetos
Total	1.039.990,08	2.009		

Tabela 02  
Levantamento dos empreendimentos licenciados – Departamento de  
Geoprocessamento/SEPLAN – 2018.

Loteamento /Empreendimentos	Área total m <sup>2</sup>	N.º lotes	N.º de lotes ocupados	Situação
João Paulo II fase 01 e 02(2005 /2012)	45.092,50	79	91	Loteamento implantado
Vila Nova 2009	13.958,97	13	24	Loteamento implantado
Conjunto Habitacional Jardim das Américas 2011(Habitação de Interesse Social)	91.583,20	340	300	Loteamento implantado
Residencial Village Solaris 2012	354.577,40	428	18	Finalizando infraestrutura
Cartom I 2014	36.300,00	81	75	Loteamento implantado
Vila Verde 2015	278.300,00	494	38	Loteamento implantado
Cartom II – fase I 2015	68.708,14	182	11	Loteamento implantadoe alterado para condomínio em 2018
Residencial Vila Universitária 2015	45.373,01	88	7	Em execução
Cartom II fase 2	78.460,60	160	0	Em processo de legalização área
Joaquim Zarpelon 2011 (habitação de interesse social)	SI	400	400	Finalizado
Residencial Pinheiros	41.116,41	89	74	Loteamento implantado
Total	1.053.469,64	2.354	1.038	

Figura 03 – Mapa do perímetro urbano 2018 com a localização de loteamentos



Fonte – Departamento de Geoprocessamento

Secretaria Municipal de Planejamento de Irati/|PR

A figura 3 representa o levantamento realizado na Prefeitura Municipal de Irati, com os loteamentos que estão tramitando (cor vermelha) totalizando 13 empreendimentos e na cor verde, são aqueles que obtiveram alvará, realizaram os registros cartoriais e estão em fases de execução, implantação e implantados.

Figura 04  
Localização do município de Irati, no Estado do Paraná, 2018



FONTE IPARDES/2018

Para CAMBRAIA, M.A.S.de C.; MACIEL, C. P- 2008, apud Santos, 1981, online

O atual quadro mostra o imediatismo, em oposição ao planejamento, continua a reger a construção das cidades. “A história dos loteamentos pode ser vista como um processo de oposições e conjugações entre interesses dos atores” (SANTOS, 1981). Em muitos casos, os interesses se confundem de forma inadequada, em outros eles se apresentam de forma bastante diversa e os conflitos são inevitáveis. O poder público nem sempre se posiciona com bom senso em relação ao assunto, oscilando entre o extremo rigor e a leniência que chega à conveniência com infrações. Transgressões acontecem em número significativo. Loteamentos regularmente aprovados não são implantados, ou o são em desacordo com os projetos registrados. Boa parte dos loteamentos não se submete à aprovação municipal e, muito menos, ao controle ambiental, mesmo que de forma precária.

É preciso que os interessados em executar os loteamentos compreendam e respeitem o papel de cada um, aqueles que têm a intenção de lotear e aqueles que têm o dever de zelar pela aplicabilidade da legislação urbanística, de modo que haja o atendimento da legislação urbanística e ambiental para manter o equilíbrio ecológico e ambiental com o uso que será dado pelo homem.

Figura 05  
Loteamento urbano em execução apresentando danos ambientais para Área de Preservação Permanente – outubro 2018



Neste sentido, CAMBRAIA, M.A.S.de C.; MACIEL, C. P- 2008, reforça, on line  
A gestão e ocupação do solo dever ser embasada na racionalidade da avaliação de critérios legais compreendidos no significado mais amplo, qual seja abrangendo fatores do meio natural e do meio antrópico.



As autoras CAMBRAIA, M.A.S.de C.; MACIEL, C. P- 2008, online salientam que:

De acordo com as definições legais que constam do artigo 3.º da Lei Federal n 6938/81, a atividade loteamento, modificadora do meio ambiente, é considerada como fonte potencial de poluição e degradação do ar, da água e solo, bem como dos meios biótico e antrópico. Entre os principais instrumentos legais federais, estaduais e municipais referentes à atividade loteamento, a LF 6.766/79 é a norma que estabelece as principais exigências e parâmetros, tanto urbanísticos quanto ambientais, para instalação destas estruturas e, portanto, seu texto orienta, de maneira geral, todas as ações relativas ao controle da expansão urbana.

Para CAMBRAIA, M.A.S.de C.; MACIEL, C. P- 2008, on line

O controle dos loteamentos, a ser feito pelos municípios, deve visar os princípios de sustentabilidade, na medida necessária à manutenção e capacidade de renovação dos recursos naturais e humanos. Como principais interessados na ordenação de seu desenvolvimento urbano, cabe aos municípios a função de complementar, com igual ou mais rigor, as normas federais e estaduais de acordo com suas peculiaridades e necessidades, assim como a tarefa de fiscalizar seu cumprimento. No entanto, o planejamento municipal ainda se faz fragmentadamente.

CAMBRAIA, M.A.S.de C.; MACIEL, C.P- 2008, on line ainda considera outro fator relevante que “as municipalidades não conseguem controlar a expansão urbana e não executam a gestão do ordenamento territorial de forma integrada e sistêmica.”

Tomando como base a afirmação acima, de fato, em Irati, o próprio poder público já foi precursor na implantação de loteamentos que espraíram a cidade, quando implantou loteamentos populares distantes de tudo, da escola, do transporte, do trabalho, e amargou nesse processo o retorno das pessoas para os locais de enchentes, de onde havia retirado as famílias por falta de segurança para constituir uma habitação.

Cabe registrar ainda que CAMBRAIA, M.A.S.de C.; MACIEL, C. P- 2008, on line ressaltam que,

Acima de tudo, persiste o conceito, compartilhado por loteadores e compradores, de um poder público inepto, marcado como uma instância que sempre fecha os olhos para todas as irregularidades cometidas pela indústria

imobiliária, implementando, muitas vezes, correções às expensas do erário público.

Eis um fato mais que verdadeiro na cidade de Irati, no ano de 2012, a Prefeitura aprovou um loteamento e na época, a área estava fora do perímetro urbano, ou seja, já houve infração de um dos preceitos legais. Mesmo sem finalizar oficialmente o loteamento até a presente data, o loteador efetuou a comercialização de lotes. A Prefeitura, por sua vez, efetuou a liberação de alvarás para construção de habitações e, finalmente, mesmo com a implantação do sistema de água, o mesmo por falta de condições técnicas não atendia até os moradores e como consequência deste fato, a Prefeitura, às expensas dos seus já escassos recursos públicos, se viu providenciando obras para garantir água aos esparsos moradores.

Não obstante, outras providências de suporte estrutural foram necessárias, a exemplo da adequação de um trevo de acesso, a remoção e o pagamento da alteração e posteamento da rede de energia, custeados pela Prefeitura.

Para CAMBRAIA, M.A.S.de C.; MACIEL, C. P- 2008 on line

As condições ambientais de um parcelamento compreendem não apenas aspectos do meio natural, mas também do meio urbano, como a conformação do lote às condições topográficas e de estabilidade do solo; a adequação do desenho viário à geomorfologia e declividade e às condições de operação do trânsito de pedestres e veículos; a dimensão e localização das áreas públicas; a disponibilidade de infra-estrutura sanitária e de serviços urbanos, entre muitos outros.

Estas condições dos fatores ambientais e do meio urbano, que as autoras se referem e que são elementares para uma conexão entre os loteamentos, tamanho adequado dos lotes, a indicação de áreas institucionais adequadas e qualificadas para o propósito de implantação de equipamentos públicos, o respeito às áreas de preservação permanente, previstos em lei e, portanto, necessário seu cumprimento, saíram totalmente das regras dos loteamentos em Irati, e o que se vê é uma série de lapsos que agridem ou ignoram os parâmetros urbanísticos e legais.

Figura 06 Loteamento urbano em execução apresentando careamento de solo sobre as vias edificadas– outubro 2018





Figura 07  
Loteamento urbano em execução apresentando danos ambientais para Área de Preservação Permanente – outubro 2018



Irati conta com instrumentos de planejamento a partir de 2004, quando aprovou seu Plano Diretor e o conjunto de leis urbanísticas, com objetivo de propiciar o planejamento urbano com qualidade e legalidade. Pode-se considerar que houve muito pouca aplicação da legislação existente, fato notado pela emissão de atos administrativos sem o respeito a quaisquer normas, e às vezes, fazendo uso de resoluções do Conselho de Urbanismo contrariando a legislação vigente, com alteração de parâmetros de uso e ocupação do solo.

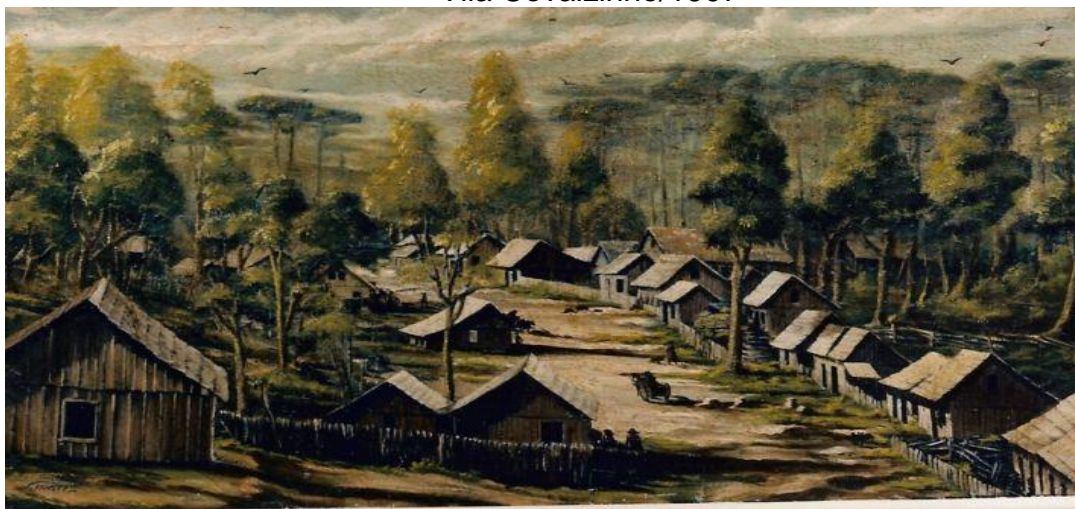
Irati possui legislação municipal na área de parcelamentos urbanos desde 1989, atualizada em 2004, e por último em 2016. A primeira legislação de 1989 foi tomada de cuidados com relação à expansão urbana e ocupação do solo, preocupando-se como problema crônico que a cidade enfrentava com enchentes e inundações, ou seja, legalmente houve toda uma preocupação com o avanço da cidade compreendendo que se as medidas não fossem adotadas, a cidade iria e vai enfrentar freqüentes inundações e enxurradas, podendo inclusive potencializar os

problemas nesta área, pois acima de tudo a topografia da cidade contribui para o risco das inundações.

O município de Irati - Paraná fica localizado a 150 km da capital, Curitiba, na região Centro-Sul do estado do Paraná. A população é formada pela mescla de diferentes etnias e culturas, como poloneses, ucranianos, holandeses, alemães entre outros.

O município de Irati/PR teve origem na Vila “Covalzinho”, na década de 1890, quando os trilhos da Estrada de Ferro São Paulo/Rio Grande do Sul passaram pela Vila, foi instalada uma estação ferroviária que recebeu o nome de “Iraty”, isto fez a vila crescer e tornar-se importante, o nome Covalzinho foi perdendo importância, destacando-se o nome da estação ferroviária quando, em 1907, foi elevada à condição de distrito e por sua vez emancipada do município de Imbituva. A Figura 08 retrata uma paisagem de como era a vila em 1907.

Figura 08  
Vila Covalzinho/1907



Fonte: ARAUJO, J. M. G. (2016)

Para ARAUJO (2016), historiador e um entusiasta que mantém viva a história de Irati e em seus relatos do marco zero da história da cidade, conta por volta de 1898, o historiógrafo Dr. Ermeliano Agostinho de Leão passou por Covalzinho, registrou um povoado com poucas e toscas moradias por entre as matas. Não vislumbrava numa simples picada o plano de abertura da sua primeira rua: os pinheiros, as imbuías, as canelas e os cedros, rompendo o emaranhado dos cipós,

das trepadeiras e dos taquarais, dominavam o cenário, como gigantes e senhores da região desconhecida.

Figura 09  
Ocupações iniciais do século XIX



Fonte: ARAUJO, J.M.G. (2016)

Segundo, ARAUJO (2016on line),

Com a chegada dos trilhos da Estrada de Ferro São Paulo - Rio Grande, e a inauguração da estação IRATY, em dezembro de 1899, iniciou-se o fluxo de habitantes, tanto das redondezas, como de outros lugares, principalmente de Campo Largo da Piedade, que enviou numerosas famílias para a vila. Formada a Colmeia iniciou-se, desde logo, o laborioso trabalho para o seu rápido crescimento.

Assim, aos poucos, foitornando-se o centro comercial da região recebendo de Guarapuava, cargueiros com produtos agrícolas, erva mate, charque, toucinho e farinha de milho. As primeiras ruas foram sendo destocadas, formando-se com isto vastas clareiras no sentido da colina.

Ainda com base nas palavras de ARAUJO(2016 on line)

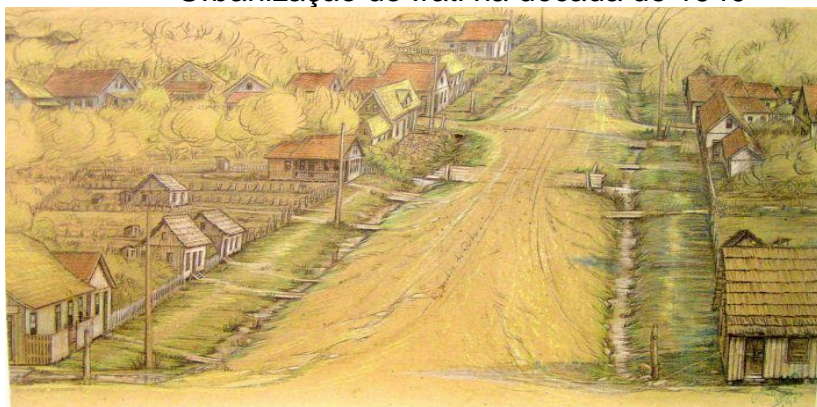
O desenvolvimento se operava com tanta rapidez, em todos os setores, que as viagens para Imbituva, para pagamento de impostos, retirada de documentos e atos judiciais e jurídicos, por trilhas íngremes e impraticáveis, se transformaram em sacrifícios contínuos, que o povo de Iraty já suportava mais.

As lideranças da época demonstraram suas idéias municipalistas que almejavam e conseguiram a autonomia político-financeira, criando novo município.

Discorrendo sobre os fatos históricos, em 23 de março de 1941, registrou-se a primeira obra de pavimentação com paralelepípedos, da Rua Doutor Munhoz da Rocha (atual Rua Comercial) seguida por início da instalação de serviços de água e esgoto de Iraty.



Figura 10  
Urbanização de Irati na década de 1940



Fonte: ARAUJO. J.M.G. (2016)

Para SANTOS (2008, p.56), “a organização espacial, incluindo as cidades, são um espaço permanente de transformação onde diversos ramos do conhecimento abordam estudos com diferentes concepções em partes o que dificulta de uma teoria geral do espaço.”

Ainda nas constatações de SANTOS (2008, P.57), pode ser aplicada para o município de Irati, que viu seu espaço se organizando no século XIX, a partir da passagem da estrada de ferro, criando condições para o desenvolvimento da cidade, atraindo famílias de outros lugares, criando oportunidades de trabalho, formando a cidade a partir da condição econômica conferida que os meios de transporte proporcionavam o desenvolvimento e com o transporte ferroviário permitiu a atração de imigrantes europeus composto por holandeses, ucranianos, poloneses e alemães, para formação de grupos coloniais.

Para SANTOS (2008, p. 57):

As explicações do fenômeno da urbanização variam e giram em torno de fatores como o comportamento demográfico, o grau de modernização, e de organização dos transportes, o nível de industrialização, os tipos de atividades e relações que mantêm com os grupos sociais envolvidos, a criação e retenção do valor agregado, a capacidade local para guardar uma maior ou menor parcela da mais-valia gerada, o grau de redistribuição de renda entre os produtores, os efeitos diretos e indiretos da modernização sobre a política, a cultura e a ideologia.

Ao longo das décadas, Irati foi diversificando sua economia e a contribuição do desenvolvimento da cidade se compõe pelo setor primário, com o desenvolvimento das atividades econômicas, a partir da produção do fumo, soja, milho, cebola, leite e madeira e do setor secundário, com destaque a indústrias extrativistas e de transformação e pelo setor terciário de comércio e serviços de saúde, educação,

transporte, bancários, estruturas estatais, dentre outras. Dados do IPARDES (2018) apontam que 28.287 habitantes no ano de 2010 se ocupavam nas atividades econômicas dentro do município.

Para SANTOS (2008, p. 57):

Ainda que cada momento histórico, a combinação desses fatores nos dá um nível de urbanização e sua geografização nos dá o padrão de distribuição das cidades, a forma de sua rede urbana, assim como o “perfil” urbano de um país, isto é, o tamanho respectivo das cidades dentro de um sistema.

Irati manteve suas características de uma cidade pólo, o que lhe confere a condição de lugar que oferta vários produtos e serviços para região, e ainda se caracteriza como a cidade mais urbanizada da microrregião dentre dez municípios, em que 80% da população vive no núcleo urbano.

Segundo estudos da CEPAL, o grau de urbanização na América Latina tem se intensificado ao longo dos anos e atualmente, a população urbana na América Latina totaliza 80%, e estes números tendem a crescer, pois estudos das Nações Unidas estimam que em 2050, a população urbana deve ultrapassar ao percentual de 85%.

Segundo CEPAL, a urbanização e o crescimento das grandes metrópoles da América Latina ocorreram em espaço de tempo relativamente curto, em 50 anos, enquanto na Europa, nas mesmas proporções, foi preciso um período de 150 anos.

Para a CEPAL, a urbanização acelerada compromete a gestão do desenvolvimento urbano, a oferta de serviços e a escassez de recursos para prover a qualidade necessária para os cidadãos urbanos.

SANTOS (2008, p. 57) afirma que:

Em nossos dias, quando se estuda a urbanização do Terceiro Mundo, chama a atenção o número de grandes cidades, especialmente na América Latina, muito mais do que nos outros continentes. Isto se explica pela forma como as forças produtivas se desenvolveram, isto é como a concentração de instrumentos de trabalho e de meios de produção mais modernos em certos pontos do território, ao mesmo tempo que o consumo se expandia a galope.

Os estudos da CEPAL levam em consideração que a velocidade da urbanização em muitas cidades, inclusive no Brasil, desafia a capacidade dos governos para absorver os efeitos indesejáveis provocados pela expansão urbana. Cidades como Ribeirão Preto, Guatemala e Curitiba crescem a níveis de 1% a 2%,

outras como Culiacán, Córdoba, Tijuana e Guadalajara crescem de 2% a 3%, e este crescimento demanda por infraestrutura de bens e serviços deste excedente populacional, para os quais a estrutura pública às vezes não está preparada.

Esta concentração cada vez maior da população em cidades gera pobreza e desordem, aumentando a desigualdade econômica, social e ambiental, com escassez de empregos, geração da violência, falta de serviços básicos de saúde e educação, enfretamento de problemas de abastecimento de água e tratamento de esgoto, poluição e mudanças climáticas. As desigualdades evidenciam falta de políticas públicas e planos que pensem as cidades a partir do estabelecimento de agendas em diferentes níveis de governo.

Se considerarmos o grau de urbanização crescente a exemplo da América Latina, a cidade de Irati, mesmo considerada de médio porte, também vive um histórico de concentração da população que passou de rural para urbana durante as últimas décadas. Dados históricos retratados no Diagnóstico do Plano de Drenagem Urbana de Irati, em construção, evidenciam que a evolução urbana da década de 1970 era de 34.471 habitantes, em 1980 de 42.228 habitantes – crescimento de 15,80%, em 1990 de 47.854 habitantes – crescimento de 13,38%, em 2000 de 52.352 habitantes – crescimento de 9,4%, em 2010 (56.207 habitantes- crescimento de 7,4%) e 2017 de 60.425 habitantes – crescimento de 7,5%.

Por sua vez, estudos do IPARDES (2018) de Projeções Populacionais dos Municípios do Paraná, 2017-2040, com base nas estimativas da população de 2017, o Estado do Paraná crescerá 1,2 milhões de habitantes até 2040, porém dos 399 municípios existentes, cerca de 250 municípios devem perder população e neste caso, para o município de Irati/PR, a previsão de redução de 0,8% correspondendo a uma população de 59.291 habitantes.

Ainda segundo o IPARDES (2018), a implicação deste decréscimo populacional aponta para que os governos municipais passem a levar em consideração as implicações que a redução da população deve trazer para os municípios e seus impactos no desenvolvimento local, uma vez que a população tende ao envelhecimento, a redução de jovens recriando as demandas dos serviços públicos nas cidades paranaenses.

Para FELIZ (2017 on line)

O diretor de pesquisas do Iparde, Daniel Nojima, explica que a projeção que indica redução no número de habitantes gera apreensão nos prefeitos e gestores públicos, mas que isso não implica, necessariamente, em queda da renda municipal e empobrecimento. “Os municípios pequenos têm uma base forte no agronegócio. Com a modernização da agricultura, é normal ter menos pessoas dedicadas ao campo, que se mudam, mas a atividade continua gerando renda e outros empregos”, afirma.

Ainda, nas palavras de FELIZ, 2017 on line

A partir dos dados pode-se imaginar que haverá pressão maior por gastos na saúde e necessidade menor de investimentos em educação, porque haverá menos jovens. Chama atenção que, o pesquisador defende que os dados precisam ser entendidos como ferramenta de planejamento de políticas públicas. É preciso pensar na infraestrutura que a cidade vai ter, para receber no futuro mais ou menos pessoas, mais idosos e menos jovens, explica.

Cabe uma reflexão por parte da administração municipal, sobre os estudos apresentados por instituições como IPARDES que apontam praticamente uma estagnação da população iratiense nas próximas décadas, enquanto isto, inúmeros loteamentos estão em implantação e que tramitam na Prefeitura mais de 12 processos para novos loteamentos, que devem gerar mais 2.009 lotes urbanizados, 2.354 lotes urbanizados, entre 2005 a 2016, dos quais foram utilizados 1.038 lotes, que representam cerca de 42%. Informações do setor de tributação estão disponíveis 6.500 vazios na cidade.

Com o aumento dos lotes em processo de licenciamento, em Irati haverá uma disponibilidade de 8.509 lotes. Cria-se, portanto, um mercado imobiliário de especulação que favorece aqueles que têm potencial financeiro.

A SANEPAR, Companhia de Saneamento do Paraná, vem alertando a municipalidade que muitos loteamentos subutilizados têm demandado por limpeza da tubulação de água que por falta de uso e circulação perde a potabilidade e por isso há necessidade de realizar o esgotamento da rede. Em tempos de crise hídrica, inadmissível este tipo de prejuízo financeiro e ambiental.

Outra preocupação, que deve ser levada em consideração pela municipalidade, que os loteamentos subutilizados encarecem os custos da iluminação pública onde o desperdício também acontece por fornecimento de energia para centenas de lotes vazios e este prejuízo é compartilhado por todos os moradores da cidade. Podemos, ainda, acrescentar os serviços de coleta de resíduos, no rol de custos que a municipalidade tem com loteamentos vazios e de baixa ocupação.

### 3.2) A segregação da moradia no município de Irati- PR: motivo de controvérsias

O conceito de segregação pode ser entendido na medida em que as cidades foram sendo divididas pela sociedade, é notável locais como áreas centrais que possuem todos os serviços solicitados pela população, como comércio, bancos, supermercados, hospitais, farmácia, ou seja, conforto e comodidade. Mas este centro não necessariamente é usufruído por toda a população residente, já que em muitos bairros a infraestrutura é auto-suficiente e acaba por satisfazer todas as necessidades de seus moradores.

Em contraposição a este, tem-se áreas que estão totalmente isoladas dessa comodidade de acesso (bairros “satélites”), já que por muitas vezes se encontram longe de áreas centrais e de localidades que possam subsidiar suas necessidades básicas de acesso escolar, hospitalar, lazer, entre outros.

VILLAÇA (2001, p.150) nos diz que:

“este processo se apresenta como reflexo da luta de classes quanto à localização no espaço, ou seja, sua posição dentro da cidade o que faz com que se torne o principal elemento de dominação social, política e econômica por meio do espaço”.

VILLAÇA (2001, p.142) completa dizendo “a segregação é um processo segundo o qual, diferentes classes ou camadas sociais tendem a se concentrar cada vez mais em diferentes regiões gerais ou conjuntos de bairros da metrópole.”

Muitos bairros vão se formando desta maneira, e diante disso tem-se a necessidade de caracterizar esses bairros, já que estão dentro de um mesmo processo, mas com característica distintas.

CARLOS (1994, p. 72) afirma que:

Com a segregação, as condições de acessibilidade aos serviços e equipamentos urbanos passam a ser diferenciadas, dependentes da classe social e da capacidade de consumo. Este processo ocorre em toda urbanização capitalista, e qualquer transformação nas relações entre os grupos sociais tem um reflexo tanto sobre o processo de urbanização, quanto sobre a forma e a intensidade de segregação.

Quando há o resultado da segregação numa cidade, muitas famílias acabam ficando a mercê do processo de crescimento, urbanização e serviços, assim a acessibilidade aos bens e serviços ficam comprometidas.



CORRÊA (2000, p. 65), ainda distingue dois tipos de segregação: a auto segregação e a segregação imposta:

A primeira referindo-se à segregação da classe dominante, e a segunda à dos grupos sociais cujas opções de como e onde morar são pequenas ou nulas. A segregação assim redimensionada aparece com um duplo papel, o de ser um meio de manutenção dos privilégios por parte da classe dominante e o de um meio de controle social por esta mesma classe sobre os outros grupos sociais, especialmente a classe operária e o exército industrial de reserva.

Esta auto segregação vem caracterizar os grandes condomínios fechados, referenciando a classe dominante, que são uma verdadeira fortaleza para aqueles que podem pagar preços altíssimos para obter segurança, conforto e comodidade. Os bairros e condomínios nobres estão em sua maioria próximos uns dos outros, isolando a área para uma população específica.

A disparidade entre as classes sociais são cada vez mais notórias, é nos centros urbanos que se pode concretizar essa separação, assim numa mesma cidade se tem a visão de residências luxuosas e outras que se caracterizam por casebres que sequer possuem saneamento básico e ainda bairros em localizações nobres em contraposição ao crescimento do processo de favelização. VILLAÇA (2001, p.63), enfatiza que:

Uma das características mais marcantes das metrópoles brasileiras é a segregação espacial das classes sociais em áreas distintas da cidade. Basta uma volta pela cidade – e nem precisa ser uma metrópole – para constatar a diferenciação entre os bairros, tanto no que diz respeito ao perfil da população, quanto às características urbanísticas, de infraestrutura, de conservação dos espaços e equipamentos públicos, etc.

Esse atenuante de disparidade entre os bairros pode ser observado também no município de Irati. Pode-se perceber esta realidade, onde alguns bairros possuem infraestrutura adequada à população, outros não dispõem nem de atendimento à saúde. Percebe-se que quase todas as áreas periféricas estão isoladas do centro urbano, onde as pessoas não têm acessibilidade aos bens urbanos, derivado do próprio sistema de segregação imposta aos moradores.

O crescimento dos centros urbanos e a solidificação da classe dominante, com bens e serviços à disposição, acabam por excluir do processo de crescimento das cidades, as pessoas economicamente desfavoráveis, e essas por não terem como se manter nos centros encaminham-se para as periferias, e lá permanecem na maior parte das vezes sem trabalho formal e sem infraestrutura adequada, sem um sistema

de transporte público adequado, ruas empoeiradas em períodos de estiagem e barrentas em tempos de chuvas, tornando-se excluídos.

Contudo, VALLADARES (1991, p. 98), afirma que dessa maneira que:

Os pobres não são mais tidos como ociosos ou vadios, passando a ser compreendidos enquanto massa dos excluídos, dos marginalizados, colocados na periferia do sistema econômico com o direito de participação restrito, quando muito, à situação do subemprego.

Sendo assim, a população economicamente desfavorável é suprimida para as áreas periféricas. E juntaram-se a elas pessoas oriundas de outras localidades e municípios que foram atraídas pelos baixos preços das terras. Ocupam áreas marginalizadas, comumente pressionam áreas de reserva legal e de preservação permanente que tendem a formar submoradias com características de favelização.

A segregação traz consigo, quando se trata de uma segregação imposta para classes menos favorecidas, numerosos problemas às cidades, iniciando pela desigualdade e separação de classes. Quando se trata de um bairro onde a segregação é visível, em termos de infraestrutura e aparato social, outro fator que fica muito próximo à segregação é a pobreza e por sua vez a marginalidade.

Uma população que não encontra recursos financeiros para adquirir uma casa, alimentos, emprego, ou seja, as mínimas condições de conforto e segurança, acaba sendo restringida das benfeitorias públicas e privadas. Um dos maiores motivos para esta população se afastar e se concentrar nas periferias, é a busca por uma moradia efetiva.

Para PERLMAN (1977, p. 39):

A moradia padrão é tão escassa em relação às necessidades, e mesmo as casas mais baratas custam tão mais caro do que as famílias de renda baixa podem pagar, que os terrenos baldios dentro e fora do perímetro urbano se enchem naturalmente de casebres [...]. O processo de segregação, aliado ao alto valor dos terrenos, contribuiu para que as pessoas escolhessem bairros onde os terrenos custam pouco e para que construíssem seus casebres mal estruturados e permanecessem neles com vários familiares agregados.

Essa população acaba se deslocando para as periferias e as favelas começam a se expandir, originando o surgimento de loteamento e bairros proletários. Esses locais acabam sendo alternativos para este contingente que sem recursos financeiros deixam os centros urbanos. As pessoas procuraram por um lugar para morar,

motivados com o sonho da casa própria. Destinados, acabaram se aglomerando nas periferias formando um imenso contingente de pessoas economicamente carentes.

Assim, nota-se uma clara separação, onde a classe mais alta impõe papéis e modos de viver, fazendo com que a classe mais pobre não possa ter acesso aos bens urbanos, deixando-a a mercê. A segregação corresponde neste sentido a “um processo dialético, em que a segregação de uns provoca, ao mesmo tempo e pelo mesmo processo, a segregação de outros” (VILLAÇA, 2001, p. 148).

Segundo CARLOS (1994, p. 190):

Há uma vasta camada da população excluída dos benefícios de uma sociedade que se industrializa rapidamente, sem a contrapartida da melhoria na qualidade de vida dos habitantes basicamente, camada essa que, no se refere a condições de moradia e transporte vem se mobilizando, em momentos diversos, através de pequenos grupos de moradores de bairros, destituídos de infraestrutura, articulado em torno das sociedades de amigos de bairros, que reivindicam a Prefeitura melhorias indispensáveis à manutenção de uma vida digna.

Muitas vezes a periferia tende a ser representada pela miséria, pela falta de infraestrutura, visto que os padrões econômicos são baixos. Por mais que tentem trazer melhorias para o seu local de moradia não conseguem, acabam tendo que se contentar com o mínimo que tem.

Outro fator importantíssimo às cidades é o planejamento, pois, sem planejamento, os problemas se afloram e as conseqüências são inevitáveis. Entre elas, destacam-se o tráfego intenso de veículos, o desemprego, a criminalidade, o transporte urbano superlotado e também as diversas formas de poluição. A urbanização desordenada não potencia as cidades a atenderem às necessidades básicas da população causando problemas sociais e ambientais.

Nas palavras de MILARÉ (2005, p. 717):

O inchaço doentio dos centros urbanos (aumento desregrado da população) não tem encontrado o contrapeso das estruturas urbanas necessárias (moradia, trabalho, transporte e lazer), gerando-se daí formas endêmicas de males urbanos. E – o que é pior – o fascínio das cidades e a concentração populacional crescem sem o necessário controle quantitativo e qualitativo desse crescimento.

Quando não se tem planejamento não se pode prever o crescimento das cidades, não se tem infraestrutura adequada e a massificação tende a se estender deixando várias pessoas a mercê do processo evolutivo das cidades, sem levar em

consideração que a população necessita, além da moradia, acesso ao emprego e serviços públicos.

### **3.3 Histórico dos principais instrumentos legais de parcelamento do solo de 1989 a 2016**

#### **3.3.1) A Lei nº 911/89 (Lei Municipal de Parcelamento do Solo Urbano)**

Na cidade de Irati, a primeira legislação municipal que passou a tratar sobre parcelamento do solo foi editada em 1989 (Lei n.º 911/89) e disciplinou o parcelamento do solo para fins urbanos com base na legislação federal (Lei 6.766/79) complementando com normas de competência local.

Para efeito da legislação municipal trata que o parcelamento do solo será feito mediante loteamento, desmembramento e remembramento e que devem atender os requisitos urbanísticos desde a com a cessão a Prefeitura Municipal percentual de 35% da área loteada correspondendo às áreas de circulação, áreas verdes e institucionais, respeitando as faixas de fundo de vales, faixas de domínios de serviços públicos e faixas não edificantes.

A lei ainda prevê lotes mínimos de acordo com cada zona de ocupação, execução da infraestrutura básica às dispensas do loteador, composta pelos principais serviços dentre os quais a execução de vias, rede de água, esgoto, energia, abertura e demarcação de quadras e lotes, além da cessão de lotes em garantias.

A lei ainda trata do sistema de apresentação do projeto, a partir da consulta prévia do interessado junto à municipalidade, com apresentação do anteprojeto e projeto definitivo que uma vez aprovado, a legislação baixará o decreto e aprovação do loteamento, cujo documento servirá para registrar o loteamento e para execução das obras.

A lei do parcelamento, no art.19 prevê que o loteador terá 120 dias para entregar os projetos complementares sob pena de nulidade do alvará emitido, os projetos detalhados de arruamento, redes pluviais e as obras de arte necessárias, rede de água, esgoto, rede de distribuição de energia e iluminação. Após as obras executadas, o loteador deve requerer junto à municipalidade vistoria para recebimento das obras e por sua vez, caberá à municipalidade emitir laudo de vistoria do aceite do empreendimento.

### **3.3.1.1) Da Análise do Período de vigor da Lei**

Tomando como base a aprovação dos loteamentos na Lei 911/89, observa-se que os proprietários na época abriam os loteamentos sem executar as obras previstas e aprovadas, fatos observados em alguns loteamentos, onde coube para a Prefeitura Municipal prover a infraestrutura de energia, água, esgoto e pavimentação.

Não é possível precisar que circunstâncias na época determinaram essa falta de execução das obras, se houve omissão dos agentes públicos, mas sabe-se que parte das obras nestes loteamentos foram custeadas a expensas de recursos públicos, pois a previsão de garantias embora prevista em lei, não foi aplicada. Ainda com relação nos mesmos loteamentos, ainda, carecem de infraestrutura e com frequência há cobrança por parte dos moradores junto ao poder público para provê-las.

### **3.3.2) Lei n. 2166 /2004, Lei Municipal de Parcelamento do Solo Urbano**

No ano de 2004, o município de Irati aprovou o Plano Diretor Municipal de Irati e a partir do Plano as leis foram aperfeiçoadas e a Lei de Parcelamento do solo, manteve o parcelamento sobre o solo urbano subordinado às diretrizes da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo buscando o desenvolvimento urbano integrado. A lei limitou a aprovação de parcelamentos do solo evitando a produção excessiva de lotes preocupando-se com a subutilização das obras executadas e o custo de manutenção dos serviços e possíveis situações de degradação ambiental.

Para aprovação de loteamentos, a lei manteve a consulta prévia por parte do interessado devendo apresentar elementos que permitam a análise de viabilidade e diretrizes para uso do solo. Ao emitir a licença prévia, o interessado passava a apresentar os anteprojetos junto à prefeitura municipal. Vencidas estas etapas, apresentava-se o projeto definitivo composto por plantas, desenhos, memoriais, indicação das áreas públicas, prazo de execução das obras de dois anos, proibição de uso de lotes antes da execução das obras de infraestrutura. Além dos projetos técnicos, a lei prevê a apresentação de documentos de comprovação de propriedade, certidões, apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica;

Quanto aos atos de aprovação do loteamento, a lei estabelece a elaboração dos seguintes documentos:

- Termo de compromisso para execução dos equipamentos públicos;
- Decreto de aprovação do projeto de loteamento;
- Certidão de loteamento com as áreas dos lotes, área de arruamento e áreas institucionais;
- Alvará de licença para execução do loteamento;

No capítulo VII que trata da execução das obras, a lei lista a execução de diversos serviços como a abertura de ruas, meio fio e sarjetas, ensaibramento de vias, drenagem, consolidação de arrimos, execução de obras de arte, redes de água, energia e esgoto, e somente no final do capítulo, o artigo 39 discorre sobre a pavimentação de vias e da necessidade de comunicação para a prefeitura a fim de propiciar o acompanhamento dos serviços.

Quanto a registro e fiscalização, a lei prevê lavratura e aprovação do decreto de aprovação do loteamento e com o recolhimento dos tributos, a prefeitura concede ao loteador a certidão do loteamento que terá como finalidade o registro em cartório, com registro do caucionamento das áreas postas em garantia, averbação das áreas institucionais e com a realização das obras mediante as vistorias, haverá a liberação das áreas caucionadas e caso as obras sejam executadas em etapas a liberação das cauções também será liberada de acordo com a execução realizada.

### **3.3.2.1) Da Análise do Período de vigor da Lei**

Houve aperfeiçoamento da legislação em relação à edição da Lei de Parcelamento do Solo de 1989. Desde 2005 a 2016, sob vigência do Código de Parcelamento do Solo e do Plano Diretor Municipal houve abertura de inúmeros parcelamentos urbanos em Irati e, com base na análise dos processos de procedimentos adotados por parte da municipalidade nos licenciamentos, observou-se vícios administrativos e técnicos comuns nos processos analisados com emissão do alvará sem:

1. Liberação de alvarás sem observância das informações contidas na matrícula. A matrícula de um imóvel é o documento onde o proprietário deve registrar pendências judiciais como penhora, termos de compromissos de reservas legais, recuperação e proteção de florestas e estas informações uma vez contidas no documento devem ser consideradas pelos agentes públicos e considerar na análise quando o loteador apresenta protocolo para anuência prévia.

2. Liberação de alvará sem observância da titularidade do proprietário. A legislação dispõe que o alvará deve ser emitido em nome do proprietário e este fato tem sido despercebido na emissão de alvarás.
3. Liberação do alvará com registro imobiliário no INCRA. A legislação preconiza que o imóvel loteado deve estar no perímetro urbano e o loteador deve apresentar a baixa do imóvel no INCRA.
4. Liberação de alvarás sem apresentação dos projetos complementares. O código do parcelamento urbano traz nos seus artigos os procedimentos para aprovação de um loteamento, no entanto, administrativamente, houve liberação de alvarás sem a devida apresentação dos projetos complementares. A falta de apresentação de projetos podem trazer prejuízos de ordem técnica, traduzida em ausência elementos técnicos para acompanhamento das obras em estágio de execução, sem arquivo para histórico e acompanhamento de ações no planejamento urbano.
5. Incorporação das faixas não edificantes como áreas públicas ou como áreas loteadas. A Lei Federal n. 6.766/79 e o Código Municipal de Parcelamento do Solo orienta que as áreas não edificantes de rodovias, redes elétricas, redes ferroviárias não podem compor as áreas loteadas e que seus usos são restritos e devem ser objeto de anuência do órgão competente que versa sobre tipo de uso possível destes espaços;
6. Redução das áreas de preservação permanente. As áreas de preservação permanente devem ser protegidas de acordo como código florestal brasileiro e neste caso, cabe a prefeitura municipal garantir o cumprimento da lei e, ao analisar um projeto urbanístico precisa considerar requisito legal sem causar prejuízos ambientais decorrentes dessa desatenção;
7. Não exigência da destinação de imóveis como caução em garantia e apresentação dos custos de implantação do loteamento. Conforme análise dos processos existentes, a Prefeitura Municipal tem deixado de utilizar o procedimento legal, quando o loteador apresenta o cronograma físico financeiro e define os lotes em caução como garantia para que o município possa garantir recursos para executar as obras, se estas não forem executadas pelo loteador, pois não é facultado ao município utilizar recursos públicos para executar obras em loteamento de particulares.

8. Sem apresentação de certidões e demais documentos. Os documentos e certidões integrantes da legislação de parcelamento devem compor a relação de documentos anexados ao processo que comprovam a titularidade e a regularidade fiscal.
9. Inobservância da Lei de Zoneamento, de Uso e Ocupação do Solo, do Sistema Viário. O loteamento de uma área deve considerar o uso e ocupação permitidos, as restrições que incidem sobre a gleba atendendo a legislação urbanística, como tamanho de lotes, vias, declividade.
10. Apresentação das pranchas de projetos complementares com falhas de informações de cunho técnico. De acordo com os requisitos legais, observa-se a falta de detalhamento de informações, ausência de detalhes de elementos construtivos, quadros estatísticos, memoriais de cálculo, inconsistência de memoriais descritivos, falta de cronograma físico financeiro, orçamento da infraestrutura.
11. Revalidações dos alvarás sem amparo legal. Observa-se adoção de uma prática comum dentro do setor municipal na condução de processos de revalidação, quando o loteador perde os prazos legais para fins de registros imobiliários e reconduz para revalidação, e o projeto recebe novos carimbos e reedição do alvará.
12. Assinatura sem identificação do responsável pela emissão do alvará nominal limitando-se a elaboração de uma assinatura na linha superior denominado "Secretaria Municipal de Arquitetura, Engenharia e Urbanismo, com raras exceções um carimbo do responsável."
13. Assinatura por agentes municipais de aprovação dos projetos de responsabilidade de concessionárias de serviços públicos.
14. Liberação de alvará sem o recolhimento de taxas de análises de projeto, observou-se que a emissão foi promovida sem o recolhimento de taxas previstas no Código Tributário Municipal conferindo evasão de divisas aos cofres municipais.
15. Finalização de encerramento do processo de loteamento – não constam nos registros documentos de recepção do loteamento realizado e nem tão pouco os procedimentos de registro no sistema tributário.



16. Autoria de apresentação de projetos muitas vezes do quadro funcional da municipalidade, o que pode ter facultado a facilitação de processos e a não apresentação de projetos em sua integridade.
17. Guarda de documentos – processos existentes na Prefeitura com ausência total ou parcial de documentos e até inexistentes dificultando pesquisa, controle e fiscalização dos loteamentos liberados.
18. Procedimentos de registros de lotes no sistema tributário sem procedimentos claros quando devem ser lançados para cobrança de IPTU gerando diligências administrativas freqüentes.

### **3.3.3) Lei n. 4234/2016 Lei Municipal de Parcelamento do Solo Urbano**

Promulgada em 30/12/2016, tem como objetivo regular sobre o parcelamento do solo para fins urbanos com fundamentação nas leis n. 6.799/79 e n. 9.785/99, além de outras normas estaduais ou aquelas do Plano Diretor Municipal que tenham correlação a temática. No artigo 2.º a lei trata de que cabe ao prefeito e aos agentes públicos o cumprimento e observância da lei.

Cabe ressaltar que o artigo 3.º tem como objetivo a orientação do projeto e execução dos parcelamentos; prevenir, coibir e penalizar assentamentos urbanos em áreas impróprias, evitar e orientar sobre a comercialização de lotes inadequados a atividade urbanas; assegurar a observância de padrões urbanísticos e ambientais de interesse comum e propiciar ampla transparência adotando estudos de impacto de vizinhança, estudos de impacto ambiental, audiências públicas.

A Lei reproduz as normas técnicas da Lei 6.766/79, além daquelas estabelecidas na realidade local, tomando o cuidado para que loteamentos não sejam implantados em locais impróprios, alagadiços, encharcados, declividades acentuadas, condições geológicas e hidrológicas e em áreas de preservação ecológica, em áreas situadas nas zonas de proteção paisagística e de proteção de fundo de vale, em terrenos sujeitos a inundação localizados em quotas definidas em plano de drenagem urbana, em terrenos encravados ou lotes fora dos padrões, em imóveis sem frente para logradouros públicos oficiais.

Visando melhor orientação do processo de licenciamento e a emissão de documentos pela municipalidade, o artigo 20 trata que a execução de qualquer parcelamento do solo consiste nos seguintes etapas:

1. Habilitação: parecer emitido pelas Secretarias de Educação, Saúde, Finanças e Meio Ambiente, sobre a viabilidade do parcelamento no que concerne as atribuições de cada pasta, apontando se for o caso, as obras de infraestrutura necessárias para que o parcelamento possa ser realizado e existência de débitos sobre a gleba.
2. Consulta Prévia de Viabilidade Técnica: diretrizes a serem observadas pelo interessado no projeto, emitida pela Secretaria Municipal de Arquitetura, Engenharia e Urbanismo, mediante a apresentação de documentos como croqui da área, croqui identificando elementos como formações rochosas, áreas alagadiças, vegetação, redes de alta tensão, cercas, construções, áreas com declividade igual ou superior a 30%, caminhos, e congêneres na área objeto de parcelamento ou anexação, ainda deve juntar os pareceres do item I.
3. Licença Urbanística Prévia: aprovação do projeto de loteamento, expedida pela Secretaria Municipal de Arquitetura, Engenharia e Urbanismo mediante apresentação de projetos e documentos especificados na lei no artigo 29, após retificação da Comissão de Acompanhamento do Plano Diretor Municipal, através da Unidade Técnica.
4. Decreto de Aprovação e Alvará de Execução: autorização para início da execução do loteamento, expedido mediante a aprovação da Secretaria Municipal de Arquitetura, Engenharia e Urbanismo, após ratificação da Comissão de Acompanhamento do Plano Diretor Municipal, através da Unidade Técnica.
5. Decreto de Aceitação: documento que certifica a conclusão do parcelamento, após a verificação por vistorias e pareceres técnicos de que toda a infraestrutura foi executada, condicionada ao parecer positivo da comissão de acompanhamento do plano diretor, através da unidade técnica.

A organização dos procedimentos na legislação de 2016 permitiu um avanço dentro das Secretarias de Arquitetura, Engenharia e Urbanismo e de Planejamento e Coordenação, a partir de elementos em que o técnico dispõe para realizar e embasar suas análises, pareceres e recomendações na expedição de documentos oficiais de forma sequencial e clara.

### **3.3.3.1) Da Análise do Período de vigor da Lei**

O Plano Diretor Municipal aprovado em 30/12/2016, que contém nos seus institutos legais, a Lei de Parcelamento de Solo para fins urbanos, trouxe inovações destacadas a seguir:

1. Incumbência dos agentes públicos pelo zelo e cumprimento da legislação de parcelamento do solo;
2. Realização de audiências públicas para apresentação dos loteamentos em processo de licenciamento, criando condições de transparência para a comunidade;
3. Atenção aos projetos de drenagem em função do relevo, avanço dos loteamentos para áreas íngremes e consequências com as inundações, no âmbito da micro e macrodrenagem;
4. Habilitações dos futuros loteamentos com atenção às questões ambientais, financeiras e sociais, neste caso a preocupação com a existência de serviços públicos que venham atender o acréscimo populacional;
5. A emissão de consulta prévia de viabilidade técnica buscando atender os parâmetros urbanísticos baseados na densidade populacional, uso do solo, taxa de ocupação, zoneamento, coeficiente de aproveitamento, altura máxima permitida, largura de vias de circulação, áreas de preservação permanente, infraestrutura exigida, elementos de interesse histórico, cultural e natural;
6. Emissão de licença urbanística prévia onde o interessado apresenta título da propriedade, certidões negativas de tributos sobre a gleba, planta do imóvel, finalidade do parcelamento, mapa e levantamento planialtimétrico, sondagens e laudos geológicos, carta de declividade, arruamentos, cálculos das áreas loteadas;
7. Realização de estudos de impacto de vizinhança;
8. Previsão de solicitações de estudos de impacto ambiental se houver interesse do Concidade;
9. Decreto de aprovação do loteamento publicado;
10. Emissão do alvará de execução do loteamento;
11. Análise da comissão de acompanhamento para verificação sobre o cumprimento da legislação de parcelamento do solo;
12. Apresentação dos projetos aprovados nas concessionárias de água, energia e esgoto;
13. Apresentação de projetos de implantação de hidrantes;

14. Atuação do Concidade na dinâmica das análises dos loteamentos;
15. Clareza no processo de aceitação do loteamento a partir da conclusão das obras com emissão de laudos seja pelas concessionárias e pela Secretaria Municipal de Arquitetura, Engenharia e Urbanismo;
16. Assinatura de termos de responsabilidade de elaboração e execução do projeto.

A inovação na legislação urbanística do município de Irati, portanto preconiza uma atenção no seu arcabouço legal, uma preocupação voltada para a qualidade da ocupação urbana, respeitando as condições ambientais e urbanísticas e que o mercado imobiliário preconize uma produção sustentável da cidade.

### **3.4 Análise dos procedimentos da entrada e saída dos processos de loteamentos**

Por não haver comprovação documental e a rotatividade do pessoal que atuava nos processos de licenciamento na Secretaria Municipal de Arquitetura, Engenharia e Urbanismo, um possível fluxo da entrada de processos foi construído a partir da verificação dos documentos que constam em processos e informações do Departamento de Tributação, de forma de aferir como os procedimentos se davam de fato.

Não há uma seqüência lógica que se possa aferir com exatidão o tipo de fluxo organizacional que era adotado. Supõe-se um trâmite simplificado com abertura de protocolo, de onde seguia para a SMAEU, para análise, emissão do termo de verificação de topografia, apreciação e resolução do Conselho de Urbanismo, e expedição de alvará.

O cadastramento e abertura da inscrição fiscal de cada lote no Departamento de Tributação, normalmente eram solicitados pelo loteador.

Havia emissão de alvará de forma antecipada com perda de prazos, e normalmente a SMAEU emitia novo alvará e outras vezes correções de área e alteração no partido urbanístico levavam também a reemissão do alvará.

## **4 ESCOPO DO PROJETO**

### **4.1 Estrutura Analítica do Projeto**

O objetivo geral do presente projeto de intervenção é padronizar os procedimentos legais para obtenção do licenciamento de loteamentos na Prefeitura Municipal de IRATI-PR. Pelos levantamentos e análises realizadas, constatou-se que a falta de procedimentos, equipe técnica reduzida, o baixo controle, o descaso com a legislação, contribuíram para emissão de documentos de forma precipitada, equivocada e sem critérios legais, afetando o ordenamento da cidade, o uso e ocupação do solo e a proliferação de loteamentos pela facilidade em aprová-los.

Os loteamentos são atividades que necessitam de permissão do Poder Público para serem instalados e, nesse sentido, uma vasta legislação federal e municipal define as regras e as condições para instalação desses empreendimentos.

Neste sentido, o escopo do projeto busca criar um manual de orientação dos procedimentos, e a partir dele criar um sistema eletrônico que seja adotado e compreendido pelos técnicos, analistas e administradores públicos, fornecendo uma base para que possam se orientar e se embasar com informações seguras, compiladas e sistematizadas.

Os empreendedores, por sua vez, que têm interesse em abrir loteamentos, precisam ter acesso a informações claras e concisas, de modo que apresentem os documentos e projetos necessários evitando o retrabalho e o atraso que afeta os investimentos.

Por fim, a inserção de procedimentos para tratamento de processos a partir da criação do “módulo loteamento” por meio digital, dentro do contrato que a Prefeitura de Irati mantém com a empresa prestadora de serviços no ramo de serviços de tecnologia da informação, de modo a realizar a emissão de documentos previstos na aprovação dos loteamentos.

A capacitação para o domínio da nova forma de atuação torna-se essencial para a implementação dos novos procedimentos nos processos, adotando um padrão para análise e aprovação dos loteamentos.

Portanto, o objetivo do escopo é o desenvolvimento do manual de orientação, a criação do módulo no sistema de tecnologia da informação e a capacitação da equipe técnica para que dentro de 12 meses esteja totalmente instrumentalizado.

Também, propiciar uma ação de comunicação para que os produtos provenientes do projeto possam ser objeto de informação junto ao Concidade, à Câmara de Vereadores, Secretários Municipais, clubes de serviços, associações de classe, e os

meios de comunicação para massificar a informação junto às lideranças da comunidade.

#### **4.1.1) Manual de orientação para fins de Licenciamento Urbanístico de loteamentos urbanos**

Definir os procedimentos por parte da Prefeitura de Irati para a apresentação de documentos necessários para o licenciamento urbanístico de loteamentos urbanos para fins residenciais de acordo com a Lei Federal 6.766/79 e Lei Municipal de Parcelamento do Solo n.º4.234/2016, tendo as seguintes informações:

##### **4.1.1.1) Áreas consideradas impróprias para parcelamentos urbanos**

- Em terrenos alagadiços e encharcados, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- Em terrenos com declividade igual ou superior a 30,0% (trinta por cento);
- Em terrenos cujas condições geológicas e hidrológicas não aconselhem a edificação;
- Em áreas de preservação ecológica, ou naquelas onde a poluição impeça condições suportáveis, até a sua correção;
- Em terrenos situados nas ZONAS DE PROTEÇÃO DE FUNDO DE VALE - ZPFV e nas ZONAS DE PROTEÇÃO PAISAGÍSTICA - ZPPA;
- Em terrenos localizados abaixo da quota da inundação máxima e cheias estabelecida em Plano Municipal de Drenagem Urbana, evitando a construção em áreas de inundações frequentes e regulamentada em lei específica.
- Em imóveis dos quais resultem terrenos encravados ou lotes em desacordo com padrões estabelecidos em lei;
- Em imóveis que não possuam frente para logradouros públicos oficiais.

##### **4.1.2) Tamanho de lotes mínimos**

I - quando localizados em meio de quadra:

Testada mínima de 10,00m (dez metros);

Largura média mínima de 10,00m (dez metros);

Área mínima de 250,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados);

II - quando situados em esquina:

Mínimo de 14,00 m (quatorze metros) em todas as suas testadas;

Largura média mínima de 14,00 m (quatorze metros);

Área mínima de 325,00 m<sup>2</sup> (trezentos e vinte e cinco metros quadrados).

#### **4.1.3) Vias de circulação de loteamento devem**

- Articular-se com as vias adjacentes oficiais existentes ou projetadas, estabelecidas na Lei do Sistema Viário do Município;
- Obedecer aos gabaritos das vias estabelecidos na Lei do Sistema Viário do Município;
- Ser providas de praça de manobra com passeio, que possa conter um círculo com diâmetro adequado para pista de rolamento,

##### **4.1.3.1) Abertura de novas vias devem ter os seguintes parâmetros**

- Via arterial com pista de rolamento de 12 metros e 6 metros de passeio;
- Via coletora com pista de rolamento de 10,50 metros e 6 metros de passeio;
- Via conectora com pista de rolamento de 10 metros e 5 metros de passeio;
- Via local com pista de rolamento de 8,0 metros e 5 metros de passeio;

##### **4.1.3.2) Abertura de vias para condomínios horizontais mínimos**

- 8,00m (oito metros), sendo 6,00m (seis metros) para a pista de rolamento, 1,50m para o passeio na lateral edificada e 0,50m na lateral oposta, quando as edificações estiverem dispostas em um único lado da via de acesso;
- 10,00m (dez metros), sendo 7,00m para a pista de rolamento e 1,50m de passeio em cada lateral, quando as edificações estiverem dispostas em ambos os lados da via de acesso;
- Quando houver mais de 5 lotes em um mesmo alinhamento, será adotado, no final da via de acesso, bolsão de retorno com diâmetro mínimo adequado para a pista de rolamento.
- Quando destinados somente à passagem<sup>1</sup> de veículos, terão largura mínima de 3,0m em mão única e de 7,0m em mão dupla;

- Quando destinados somente à passagem de pedestres, terão largura mínima de 1,50m e os corredores de acesso às residências não poderão interligar duas vias públicas;
- Quando houver mais de 10 (dez) residências em um mesmo alinhamento, deverá ser adotado no final do corredor de acesso um bolsão de retorno com diâmetro mínimo de 15,00mna pista de rolamento.

#### **4.1.4) Dos procedimentos de aprovação de loteamentos urbanos (etapas)**

Esta fase compreende a aprovação de parcelamentos urbanos previstos na lei de parcelamento do solo, onde se estabeleceu os critérios de aprovação partindo da análise dos equipamentos públicos existentes.

Sabe-se que os novos empreendimentos podem impactar as estruturas prejudicando a oferta dos serviços, e muitas vezes os investimentos necessários não foram previstos justamente pela falta de interação entre os setores que atuam nas políticas públicas.

Em síntese, a fase de habilitação é um modo de que a administração pública dispõe para inserir o empreendimento na sua gestão, incorporando-o nas suas ações não somente como gestora do planejamento urbanístico do uso e ocupação do solo e sim como gestora que integra o desenvolvimento sob outras óticas do planejamento municipal e as interações que acontecem e afetam diferentes diretrizes.

##### **4.1.4.1) Habilitação das Secretarias Municipais (etapa 01)**

- Requerimento em modelo próprio pedido do parecer de habilitação pelo empreendedor, acompanhado dos documentos encaminhados para Secretaria Municipal de Educação, Secretaria Municipal de Saúde, Secretaria Municipal de Meio Ambiente; Secretaria Municipal de Finanças (em separado para cada Secretaria).
- Cada Secretaria realiza a análise dos documentos apresentados, efetua as vistorias técnicas pertinentes e emite pareceres.
- Solicitação de esclarecimentos e informações ao empreendedor pelas Secretarias, em função das análises dos documentos apresentados se considerarem insatisfatórios.
- Emissão do parecer conclusivo.

##### **4.1.4.2) Consulta de viabilidade técnica (etapa 02)**



- Requerimento em modelo próprio do pedido da emissão de consulta de viabilidade técnica para Secretaria Municipal de Arquitetura, Engenharia e Urbanismo, com os seguintes documentos:
- Apresentação dos pareceres de habilitação emitidos pelas secretarias.
- Apresentação de um croqui da área.
- Identificação de elementos naturais (formação rochosa, áreas alagadiças, áreas de preservação permanente, vegetação, localização, declividade), caminhos existentes.
- Identificação de outros elementos (edificações, redes de energia).
- A SMAEU realiza a análise dos documentos apresentados, efetua as vistorias técnicas pertinentes, avalia uso e ocupação do solo, plano diretor e emite pareceres.
- Solicitação de esclarecimentos e informações ao empreendedor em função das análises dos documentos apresentados se considerarem insatisfatórios.
- Emissão pela SMAEU da licença prévia composto dos seguintes elementos para nortear o projeto:
  - ✓ Zoneamento
  - ✓ Uso e ocupação solo,
  - ✓ Densidade populacional,
  - ✓ Taxa de ocupação,
  - ✓ Coeficiente de aproveitamento,
  - ✓ Recuos e afastamentos,
  - ✓ Altura máxima permitida,
  - ✓ Largura de vias de circulação com as devidas hierarquias;
  - ✓ Áreas de preservação permanente,
  - ✓ Infraestrutura urbana exigida;
  - ✓ Indicação aproximada em croqui do sistema viário previsto;
  - ✓ Outros órgãos públicos que deverão ser consultados para expedição das diretrizes; e
  - ✓ Elementos de interesse histórico, cultural e natural.

#### **4.1.4.3) Licença urbanística prévia (etapa 03)**

Requerimento em modelo próprio do pedido da emissão de consulta de viabilidade técnica para SMAEU, com os seguintes documentos:

- Consulta prévia de viabilidade técnica expedida pela SMAEU;
- Título de propriedade da gleba;
- Certidões negativas de impostos incidentes sobre a gleba;
- Planta do imóvel na escala compatível apresentada em uma via e em meio digital com:

- ✓ *Divisas do imóvel, com seus azimutes, distâncias e coordenadas Georreferenciadas em U.T.M. (Universal Transversa de Mercator);*
- ✓ *Curvas de nível com 1,00m (um metro) de equidistância;*
- ✓ *Árvores bosques, florestas e áreas de preservação;*
- ✓ *Nascentes, cursos d'água e locais sujeitos à erosão;*
- ✓ *Locais alagadiços ou sujeitos a inundações;*
- ✓ *Benfeitorias existentes;*
- ✓ *Equipamentos comunitários e equipamentos urbanos, no local e adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;*
- ✓ *Servidões existentes, faixas de domínio de ferrovias e rodovias e faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica no local e adjacências, com as distâncias da gleba a ser loteada;*
- ✓ *Armamentos adjacentes ou próximos, em todo o perímetro, com a locação exata dos eixos, larguras e rumos das vias de circulação e as respectivas distâncias da gleba a ser loteada e circunvizinhas;*
- ✓ *Principais acessos viários à gleba a ser loteada;*
- ✓ *Cálculo da área total da gleba a ser loteada;*
- ✓ *Apresentação em planta de elementos de interesse histórico, cultural e natural, caso exista na área loteada.*

- Finalidade do parcelamento;
- Mapa planialtimétrico de uso e ocupação do solo
- Sondagem e laudo geológico da gleba a ser parcelada;
- Documentos de outros órgãos públicos relacionados na consulta prévia de viabilidade técnica;
- Uma via de carta de declividade;

- Levantamento planialtimétrico cadastral de no mínimo 60 metros além das divisas do imóvel, podendo a Secretaria Municipal de Arquitetura, Engenharia e
- Urbanismo exigir área de levantamento maior quando julgar necessário;
- Apresentação do EIV mediante com as seguintes informações:
  - ✓ *Adensamento populacional;*
  - ✓ *Equipamentos urbanos e comunitários;*
  - ✓ *Uso e ocupação do solo;*
  - ✓ *Valorização imobiliária;*
  - ✓ *Geração de tráfego e demanda por transporte público;*
  - ✓ *Ventilação e iluminação;*
  - ✓ *Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural e Sistema viário no entorno.*

#### **Viabilidade do parcelamento, SMAEU informa em planta**

- Traçado das vias existentes ou projetadas, definidas na Lei do Sistema Viário do Município que deverão ter continuidade na gleba a lotear;
- Classificação das vias que terão continuidade na gleba, de acordo com a sua hierarquia e volume de tráfego, segundo o estabelecido na Lei do Sistema Viário do Município;
- As faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais, faixas não edificáveis, servidões e faixas de domínio de rodovias e ferrovias;
- A localização e superfície das áreas destinadas aos equipamentos comunitários e urbanos e dos espaços livres de uso público que serão transferidos ao domínio público;
- Demais elementos e exigências legais que incidam sobre o projeto.

#### **Observação**

Emissão da Licença urbanística prévia após realização de audiência pública

Efetuar o recolhimento de taxa

Haver a revisão dos procedimentos da Comissão de acompanhamento do Plano Diretor Municipal

#### **4.1.4.4) Decreto de Aprovação e Emissão do Alvará de Execução (etapa 04)**

Requerimento em modelo próprio do pedido da emissão do alvará de execução e decreto de aprovação para SMAEU, com apresentação dos seguintes documentos:

I - Projeto urbanístico do loteamento elaborado na escala 1:1. 000 (um por mil), segundo o referencial Universal Transversal Mercator - UTM, apresentado em viaplotadae cópia em meio digital, no qual deverão estar indicados:

- a) Orientação magnética e verdadeira, com as coordenadas georreferenciadas;
- b) Curvas de nível de 1,00 m (um metro) de eqüidistância e locaçãodos talveques;
- c) Subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões, áreas e numerações;
- d) Dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência, ângulos centrais de curvas, eixos das vias com seus rumos edistâncias e cotas do projeto;
- e) Sistema de vias com a respectiva hierarquia e classificação, definidas na Licença Urbanística Prévia de Loteamento, segundo os gabaritos definidos na Lei do Sistema Viário do Município;
- f) Perfis longitudinais axiais (escala horizontal 1:1000 e vertical 1:100) e transversais (escala 1:100) de todas as vias de circulação;
- g) As áreas que passarão ao domínio do Município, com a definição de seus limites, dimensões e áreas;
- h) Quadro com os valores absolutos e percentuais das áreas totais do loteamento, das quadras, dos lotes e do sistema viário, bem como dos espaços livres de uso público e daqueles destinados aos equipamentos comunitários e urbanos que serão transferidos ao Município, e do número total de lotes;
- i) Indicação das faixas de domínio, faixas de segurança, servidões e outras restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal que gravem o loteamento;
- h). Demais elementos necessários à perfeita elucidação do projeto;

II - memorial descritivo, contendo obrigatoriamente:

- a) Denominação do loteamento;
- b) Descrição sucinta do loteamento, com as suas características e fixação das zonas a que pertence à gleba;
- c) Indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;
- d) Confrontante do terreno com número do registro imobiliário;
- e) Azimutes e coordenadas em UTM;

- f) Condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções;
- g) Enumeração dos equipamentos comunitários e urbanos e dos espaços livres de uso público, já existentes no loteamento e adjacências, e dos que serão implantados;
- h) Limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes, área do sistema viário e praças, área dos espaços livres de uso público e daqueles destinados aos equipamentos comunitários e urbanos, com suas respectivas percentagens em relação à área total;
- i) Lotes caucionados como garantia para Prefeitura Municipal de execução dos serviços e obras de infra-estrutura;

III - Projetos complementares aprovados pela Secretaria Municipal de Arquitetura, Engenharia e Urbanismo e por concessionárias dos respectivos serviços públicos, sendo:

- a) Projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações, de todos os elementos do sistema de drenagem de águas pluviais e seus complementos até o corpo receptor, bem como projeto de prevenção ou combate à erosão, quando necessário;
- b) Projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de coleta de esgotamento sanitário;
- c) Projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de abastecimento de água potável e, quando necessário, com o projeto de captação, tratamento e reservação;
- d) Projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de coleta de águas servidas, ou certidão da respectiva concessionária dispensando sua execução, quando houver ausência de rede de esgoto, no caso das áreas urbanas dos distritos de Guamirim, Gonçalves Junior e Itapará, devendo apontar solução técnica cabível;
- e) Projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública;
- f) Projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos das obras de pavimentação das vias de circulação do loteamento, tomando por base o volume de tráfego de cada via definido na Licença Urbanística Prévia de Loteamento;

- j) Projeto completo de arborização dos logradouros públicos do loteamento;
- k) Projeto de passeios e calçadas de acordo com a Lei de Edificações;
- l) Apresentação de projeto para implantação e instalação de hidrantes públicos de acordo com as regras da concessionária;
- m) Os empreendimentos de parcelamento do solo, na parcela que lhes compete, deverão observar, na concepção do projeto técnico, a permanência das condições hidrológicas originais da bacia com apresentação de sistemas de amortecimento de vazão pluvial respeitando as diretrizes do Plano Municipal de Drenagem Urbana.
- n) Até a promulgação do Plano Municipal de Drenagem Urbana atender diretrizes do Decreto Municipal nº 091 de 23 de fevereiro de 2015.

Outros documentos necessários para apresentação:

- I - Certidão vintenária atualizada do terreno a ser loteado;
- II - Certidão de inteiro teor do terreno, expedida pelo Registro de Imóveis competente;
- III - Certidões negativas de impostos municipais, estaduais e federais, relativos ao imóvel;
- IV - Certidão negativa de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;
- V - Certidão negativa de ações penais relativas ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública, referente ao loteador ou empresa parceladora e seus sócios;
- VI - Licença do órgão ambiental da Secretaria Municipal de Meio Ambiente ou emitida por órgãos superiores;
- VII - Certidão de baixa do imóvel no cadastro do INCRA, caso esteja cadastrado nesta condição;
- VIII - Memorial descritivo da gleba a ser loteada e do loteamento;
- IX - documentação de identificação e caracterização do proprietário do loteamento;
- X - Cronograma físico de execução dos serviços e obras de infra-estrutura urbana exigidos;
- XI - Orçamento dos serviços e obras de infraestrutura exigidos;
- XII - Comprovação e discriminação dos bens ou instrumentos oferecidos em garantia da execução dos serviços e obras de infraestrutura em planta

cartográfica, no valor da infraestrutura total apresentada em orçamento, acrescido de mais 20%;

XIII - Modelo do contrato de compromisso de compra e venda dos lotes;

XIV - Comprovantes de pagamento dos emolumentos e taxas de acordo com o Código Tributário.

Observação

- ✓ Pagamento de taxa
- ✓ Verificação e parecer da comissão de acompanhamento do plano diretor
- ✓ Expedição do alvará de execução emitido pela SMAEU
- ✓ Emissão do decreto de aprovação
- ✓ Entrega de escritura pública de caução ou carta fiduciária registrada.

#### **4.1.4.5) Da aceitação do loteamento**

- Requerimento em modelo próprio do pedido de aceitação do loteamento para SMAEU, com apresentação dos seguintes documentos:
- Escritura pública de transferência da rede de abastecimento de água potável e da rede de esgotos sanitários, devidamente registrada no Cartório de Títulos e Documentos mediante laudo técnico de aceitação destas obras emitida pela concessionária;
- Laudo técnico de aceitação da pavimentação asfáltica emitido pela Secretaria Municipal de Arquitetura, Engenharia e Urbanismo responsável pela fiscalização do serviço;
- Cópia da certidão do Cartório de Registro de Imóveis do empreendimento;
- Carta de aceitação da rede de energia elétrica e do sistema de iluminação pública, emitida pela concessionária deste serviço público ou documento equivalente;
- Laudo técnico de aceitação da arborização urbana e dos serviços de urbanização de praças e fundo de vale emitido pela Secretaria Municipal do Ambiente - SEMA;
- Certidão declaratória de atendimento às exigências dos órgãos ambientais, quando houver; e
- Constatada a regularidade da documentação e das obras pela vistoria final, bem como o recolhimento das taxas devidas
- Uma vez publicado o Decreto de aceitação, a Secretaria de Arquitetura, Engenharia e Urbanismo deverá encaminhar à Secretaria da

Fazenda/Departamento de Tributação, informação e cópia do mapa final do loteamento.

- Depois de publicado o Decreto de Aceitação, o empreendedor terá o prazo de 15 (quinze) dias para apresentar matrícula do imóvel com a divisão da gleba em novos lotes, indicando a abertura das respectivas matrículas.

#### **4.1.5) Dos procedimentos de execução de loteamentos urbanos**

- Instalação de placa fixada em local visível, contendo as seguintes informações:

*I - Nome do empreendimento;*

*II - Nome do responsável pelo empreendimento;*

*III - Nome e CREA e ou CAU dos responsáveis técnicos;*

*IV - Número do alvará de licença para a execução das obras fornecidas pelo Município; •*

*V - O seguinte dizer: "consulte a Prefeitura antes de comprar um lote".*

O loteador deve executar os seguintes serviços conforme os projetos aprovados e de acordo com cronograma de execução:

- Executar no primeiro ano, os serviços de limpeza, implantação de mata ciliar, e terraplenagem para abertura de vias, demarcação de quadras e áreas públicas, obras de consolidação e arrimo, pontilhões e obras necessárias à conservação das vias, drenagem de águas pluviais, de acordo com o projeto licenciado, execução das guias e sarjetas;
- Executar no segundo ano, serviços correspondentes à pavimentação asfáltica, muretas e passeios, arborização das vias, urbanização das praças, execução da rede de abastecimento de água potável e da rede de energia elétrica, em conformidade com as diretrizes da concessionária, recolhimento à concessionária do valor dos serviços referentes à iluminação pública, à rede coletora de esgoto sanitário e demais serviços exigidos no ato do licenciamento;
- Efetuar a recomposição vegetal de todos os taludes e dos demais danos ambientais decorrentes da execução da obra;
- Recobrir as canalizações de saneamento de água, esgoto e águas pluviais após autorização por escrito da SMAEU e das concessionárias de serviços públicos;
- Comunicar a SMAEU antes de iniciar a pavimentação das ruas, para possibilitar que a obra seja acompanhada e fiscalizada;



- Respeitar os cuidados com a limpeza, a segurança, danos ambientais e os sossegos públicos.

#### **4.1.6) Das Infrações e sanções**

- Advertência, notificação escrita da irregularidade constatada;
- Embargo determina a paralisação imediata de uma obra de parcelamento;
- Intervenção consiste na interferência direta do Poder Público na execução da obra de parcelamento;
- Interdição determina a proibição do uso e da ocupação de parte ou da totalidade da área objeto do parcelamento, inclusive áreas contíguas, quando for constatado risco à vida;
- Penalidade e multa, na forma de penalidade pecuniária, conforme Legislação Federal, em especial as Leis nº 6.766/79, 9.605/98 e 9.785/99, bem como outras que vierem complementá-las ou sucedê-las;
- Cassação do alvará de licença.

A Advertência será aplicada quando a infração puder ser corrigida de imediato e for de pequena gravidade:

I - descumprimento de prazos administrativos;

II - descumprimento das especificações técnicas do projeto, da execução e dos materiais aplicados; e

III - não atendimento à fiscalização.

O embargo será aplicado quando não estiver em conformidade com os projetos aprovados pela SMAEU e expedido, quando:

I - o agente público constatar irregularidade no objeto do parcelamento;

II - as solicitações da fiscalização da SMAEU não forem atendidas;

III - descumprimento das especificações técnicas do projeto, da execução e dos materiais aplicados.

A intervenção será aplicada quando constatar


I - paralisação das obras pelo prazo de 120 (cento e vinte) dias corridos;

II - que o empreendedor estiver executando o parcelamento em desacordo com o projeto aprovado ou em descumprimento ao seu cronograma físico, em conformidade com laudo técnico expedido pela SMAEU;

O manual que teve como base a legislação vigente e tem como objetivo propiciar aos gestores, técnicos, analistas e empreendedores, a concentração de informações num único documento e à medida que vai sendo utilizado deverá ser melhorado acrescentando informações pertinentes.

## **4.2 Modelos de documentos para emissão de acordo com as fases da Lei Municipal de Parcelamento do solo**

### **4.2.1 Fase 01- De habilitação – Educação (01)**

	<p><b>Prefeitura Municipal de Irati- Estado do Paraná</b> CNPJ 75.654.574/0001-82 Secretaria Municipal de Arquitetura, Engenharia e Urbanismo Rua Coronel Emílio Gomes, 22 - IRATI – PARANÁ – CEP 84500-000 Fone (042) 3132-6163 (042) 3132- 6144</p>
---	---

### **EMISSÃO DA DECLARAÇÃO DE HABILITAÇÃO DE LOTEAMENTOS PARA FINS URBANOS**

A Secretaria Municipal de Educação, em análise do protocolo ..... referente ao pedido de habilitação, para implantação de um loteamento de interesse de ....., localizado no Bairro ....., cidade de Irati/PR, declara como habilitada mediante as seguintes recomendações, descrever uma das opções de acordo com as seguintes análises técnicas);

( ) Para instalação do referido loteamento, (não) há necessidade de ampliação de creche ou escola fundamental, em função das estruturas existentes (citar quais), possuem capacidade de atendimento.

( ) Para instalação do referido loteamento, há necessidade de ampliação de creche ou escola fundamental, em função das estruturas existentes (citar quais), não possuem capacidade de atendimento.

( ) Para instalação do referido loteamento, há necessidade construção de creche ou escola fundamental, em função das estruturas existentes (citar quais), não possuem capacidade de atendimento.

Irati, .... de ..... de .....

Nome do Secretário (a) Nome do Técnico analista  
Secretaria Municipal de Educação

#### 4.2.2 Fase 01- De habilitação – Saúde (02)



##### **Prefeitura Municipal de Irati- Estado do Paraná**

CNPJ 75.654.574/0001-82

Secretaria Municipal de Arquitetura, Engenharia e Urbanismo  
Rua Coronel Emílio Gomes, 22 - IRATI – PARANÁ – CEP 84500-000

Fone (042) 3132-6163 (042) 3132- 6144

#### EMISSÃO DA DECLARAÇÃO DE HABILITAÇÃO DE LOTEAMENTOS PARA FINS URBANOS

A Secretaria Municipal de Saúde, em análise do protocolo ..... referente ao pedido de habilitação, para implantação de um loteamento de interesse de ....., localizado no Bairro ....., cidade de Irati/PR, declara como habilitada mediante as seguintes recomendações, ( descrever uma das opções de acordo com as seguintes análises técnicas);

( ) Para instalação do referido loteamento, (não) há necessidade de ampliação de unidade de saúde, em função das estruturas existentes ( citar quais), possuem capacidade de atendimento.

( ) Para instalação do referido loteamento, há necessidade construção de uma unidade de saúde, em função das estrutura existente ( citar qual), não possuir capacidade de atendimento.

Irati, .... de ..... de .....

Nome do Secretário (a)

Secretaria Municipal de Saúde

Nome do Técnico Analista

#### 4.2.3 Fase 01- De habilitação – Finanças (03)



##### **Prefeitura Municipal de Irati- Estado do Paraná**

CNPJ 75.654.574/0001-82

Secretaria Municipal de Arquitetura, Engenharia e Urbanismo  
Rua Coronel Emílio Gomes, 22 - IRATI – PARANÁ – CEP 84500-000

Fone (042) 3132-6163 (042) 3132- 6144

#### EMISSÃO DA DECLARAÇÃO DE HABILITAÇÃO DE LOTEAMENTOS PARA FINS URBANOS

A Secretaria Municipal de Finanças, em análise do protocolo ..... referente ao pedido de habilitação, para implantação de um loteamento de interesse de ....., localizado no Bairro ....., cidade de Irati/PR, declara como habilitada mediante as verificações no Departamento de Tributação que não existem débitos incidentes sobre a gleba pretendida, conforme relatório em anexo.

Irati, .... de ..... de .....

Nome do secretário (a)

Secretaria Municipal de Finanças

Nome do técnico analista

#### 4.2.3 Fase 01- De habilitação – Meio Ambiente (04)



#### Prefeitura Municipal de Irati- Estado do Paraná

CNPJ 75.654.574/0001-82

Secretaria Municipal de Arquitetura, Engenharia e Urbanismo  
Rua Coronel Emílio Gomes, 22 - IRATI – PARANÁ – CEP 84500-000

Fone (042) 3132-6163 (042) 3132- 6144

#### EMISSÃO DA DECLARAÇÃO DE HABILITAÇÃO DE LOTEAMENTOS PARA FINS URBANOS

A Secretaria Municipal de Meio Ambiente, em análise do protocolo ..... referente ao pedido de habilitação, para implantação de um loteamento de interesse de ....., localizado no Bairro ....., cidade de Irati/PR, declara como habilitada mediante as vistorias realizadas na gleba e do projeto urbanístico e as alterações realizadas pelo empreendedor, que foram respeitadas as seguintes condições ambientais:


- ( ) manutenção das áreas de preservação permanentes, sendo 30 metros de cada lado e raio das nascentes de 50 metros e as áreas úmidas;
- ( ) que foram respeitadas as áreas com florestas restritivas de corte, sendo consideradas como áreas verdes;
- ( ) que foram respeitadas as áreas acima de 30% de declividade que não podem ser loteadas;
- ( ) que foram verificadas outras questões de interesse ambiental tais como ..... e não apresentam impedimentos;
- ( ) que foi verificada a matrícula e a mesma (não)consta averbações de áreas de reserva legal, áreas de preservação permanente e que foram demonstradas no Projeto urbanístico.

Irati, .... de ..... de .....

Nome do Secretário (a)  
Secretaria Municipal de Meio Ambiente

Nome do Técnico Analista

#### 4.2.4 Fase 02 – Da Licença Prévia de Viabilidade Técnica

	<b>Prefeitura Municipal de Irati- Estado do Paraná</b> CNPJ 75.654.574/0001-82 Secretaria Municipal de Arquitetura, Engenharia e Urbanismo Rua Coronel Emílio Gomes, 22 - IRATI – PARANÁ – CEP 84500-000 Fone (042) 3132-6163 (042) 3132- 6144
---	--

EMISSÃO DA CONSULTA PRÉVIA DE VIABILIDADE TÉCNICA DE PARCELAMENTO PARA FINS URBANOS

Nome/Razão; CPF/CNPJ: Endereço: Bairro: Cidade: CEP Telefone Email	Protocolo
--	-----------

A EMISSÃO DO PRESENTE DOCUMENTO BASEA-SE NA APRESENTAÇÃO DO:

Nome do empreendimento:

Local:

( ) Croqui da área de interesse, onde se pretende o parcelamento do solo, ou anexação;  
( ) Mapa ou croqui identificando a presença de formações rochosas, áreas alagadiças, vegetação, redes de alta tensão, cercas, construções, áreas com declividade igual ou superior a 30% ( trinta por cento), caminhos, e congêneres BA área objeto do parcelamento ou anexação;

Pareceres de habilitação emitidos por:

( ) Secretaria Municipal de Educação;  
( ) Secretaria Municipal de Saúde;  
( ) Secretaria Municipal de Meio Ambiente;  
( ) Levantamento de débitos e tributos sobre a gleba

EXPEDE-SE A CONSULTA DE VIABILIDADE PRÉVIA p, COM BASE NAS SEGUINTES INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES PARA CONTINUIDADE DO PROCESSO DE PARCELAMENTO:

Zoneamento:

Densidade populacional:

Uso do solo:

Taxa de ocupação:

Coeficiente de aproveitamento:

Recuos e afastamentos:

Altura máxima permitida:

Largura das vias de circulação com as devidas hierarquias:

Áreas de preservação permanente:

Infraestrutura urbana exigida:

Indicação aproximada em croqui do sistema viário previsto

Outros órgãos públicos que deverão ser consultados para expedição das diretrizes:

Elementos de interesse histórico cultural e natural.

Legislação incidente

Lei do plano diretor .....

Lei de parcelamento do solo .....

Lei de sistema viário .....

Lei de uso e ocupação do solo .....

Lei do perímetro urbano .....

Leis federais 6.766/79 e 9.785/99

VALIDADE DA CONSULTA PRÉVIA DE VIABILIDADE TÉCNICA

Prazo de 180 dias e prorrogável por igual período.

Irati, ..... de ..... de .....

.....  
( Nome por extenso com matrícula  
Responsável Técnico pela Análise)

.....  
Nome por extenso com matrícula  
Secretário de Arquitetura, Engenharia e Urbanismo

## 4.2.5 Fase 03 – Da Licença Urbanística Prévia

	<b>Prefeitura Municipal de Irati- Estado do Paraná</b> CNPJ 75.654.574/0001-82 Secretaria Municipal de Arquitetura, Engenharia e Urbanismo Rua Coronel Emílio Gomes, 22 - IRATI – PARANÁ – CEP 84500-000 Fone (042) 3132-6163 (042) 3132- 6144
---	--

### EMISSÃO DA LICENÇA URBANÍSTICA PRÉVIA DE PARCELAMENTO PARA FINS URBANOS

Nome/Razão;	Protocolo
CPF/CNPJ:	
Endereço:	
Bairro:	
Cidade:	CEP
Telefone	
Email	

### A EMISSÃO DO PRESENTE DOCUMENTO BASEA-SE NA APRESENTAÇÃO DO:

1. Consulta Técnica expedida pela Secretaria Municipal de Arquitetura, Engenharia e Urbanismo
2. Título da propriedade da gleba:
3. Certidões negativa de impostos incidentes sobre a gleba:
4. Planta do imóvel em escala compatível contendo informações contidas no parágrafo 1º do art 27 da Lei Municipal 4234/2016 sendo:  
Divisas do imóvel:  
Curvas de nível com 1,00 m de equidistância:  
Árvores bosques, florestas e áreas de preservação:  
Nascentes, cursos de água e locais sujeitos a erosão:  
Locais alagadiços ou sujeitos a inundação:  
Benfeitorias existentes:  
Equipamentos comunitários e urbanos, no local e adjacências e distâncias:  
Servidões existentes, faixas de domínio, faixas de segurança de transmissão de energia elétrica com distâncias da gleba loteada:  
Arruamentos adjacentes ou próximos em todo perímetro, com locação dos eixos, largura, rumos das vias de circulação e distância da gleba loteada:  
Principais vias de acesso:  
Cálculo da área total da gleba a ser loteada:  
Apresentação dos elementos de interesse histórico, cultural, natural caso exista na área loteada:
5. Finalidade do parcelamento:
6. Mapa planialtimétrico de uso e ocupação do solo:
7. Sondagem e laudo geológico da gleba a ser parcelada:
8. Documentos de outros órgãos públicos relacionados na consulta de viabilidade técnica:
9. Carta de declividade:
10. Levantamento planialtimétrico cadastral de no mínimo de 60 metros além das divisas do imóvel:

### EXPEDE-SE A LICENÇA URBANÍSTICA PRÉVIA, COM BASE NAS SEGUINTES INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES PARA CONTINUIDADE DO PROCESSO DE PARCELAMENTO:

Traçado das vias existentes ou projetadas que deverão ter continuidade na gleba a lotear de acordo com o sistema viário:

Classificação das vias que terão continuidade na gleba, de acordo com a hierarquia e volume de tráfego do sistema viário:

Faixas sanitárias do terreno necessárias para o escoamento das águas pluviais, faixas não edificantes, servidões e faixas de domínio de rodovias e ferrovias:

Localização e superfície das áreas destinadas aos equipamentos comunitários e urbanos e dos espaços livres de uso público que serão transferidos ao domínio público:

Demais elementos e exigências legais que incidam sobre o projeto:

Apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança

### VALIDADE DA LICENÇA URBANÍSTICA PRÉVIA

Prazo de 180 dias e prorrogável por igual período.

Irati, ..... de ..... de .....

.....  
(Nome por extenso com matrícula  
Responsável técnico pela análise)

.....  
Nome por extenso com matrícula  
Secretário de Arquitetura, Engenharia e Urbanismo

#### 4.2.6 Fase 04.1 – Do alvará de execução e decreto de aprovação



**Prefeitura Municipal de Irati- Estado do Paraná**  
CNPJ 75.654.574/0001-82  
Secretaria Municipal de Arquitetura, Engenharia e Urbanismo  
Rua Coronel Emílio Gomes, 22 - IRATI – PARANÁ – CEP 84500-000  
Fone (042) 3132-6163 (042) 3132- 6144

#### ALVARÁ DE EXECUÇÃO DE LOTEAMENTO URBANO

Nome/Razão;	Protocolo
CPF/CNPJ:	
Endereço:	
Bairro:	
Cidade:	CEP
telefone	
email	

#### LICENÇA PARA FINS DE REGISTRO IMOBILIÁRIO E EXECUÇÃO DE OBRAS DO LOTEAMENTO

Nome do empreendimento.....  
Matrícula da gleba .....  
Finalidade .....  
Área total ..... percentual .....  
Quantidade de lotes .....  
Área total dos lotes ..... percentual .....  
Sistema viário  
Área total de ruas m<sup>2</sup> ..... percentual .....  
Área total de passeios m<sup>2</sup>.....percentual .....  
Outras áreas  
Área verde total m<sup>2</sup>.....percentual .....  
Área total de APP m<sup>2</sup>.....percentual .....  
Área institucionalm<sup>2</sup> ..... percentual .....  
Total das áreas Institucionais ( ruas, passeios, área verde e institucional) m<sup>2</sup>..... percentual total .....  
Total de quadras .....  
Número das quadras .....

Responsável técnico  
CREA/CAU  
Número de ART ou RRT

Legislação incidente  
Lei do plano diretor .....  
Lei de parcelamento do solo .....  
Lei de sistema viário .....  
Lei de uso e ocupação do solo .....  
Lei do perímetro urbano .....  
Leis federais 6.766/79 e 9.785/99

#### VALIDADE DO ALVARÁ PARA FINS DE EXECUÇÃO DO LOTEAMENTO

Prazo de 180 dias para fins de registro junto ao cartório de registros e;  
Prazo de 24 meses a contar da data de emissão do alvará ou 24 meses a partir da publicação do Decreto de aprovação  
OBS: Não há previsão legal para revalidação do alvará de execução, ficando sujeito as sanções previstas na Lei de Parcelamento.

#### OBSERVAÇÕES NA EXECUÇÃO DA OBRA

**Da execução das obras de loteamento:** O empreendedor deve executar a obra de acordo com os projetos aprovados pela Secretaria Municipal de Arquitetura, Engenharia e Urbanismo e atender os artigos 44, 45, 46, 47, 48 da Lei de parcelamento.  
**Da fiscalização do loteamento:** o loteador deve seguir a orientação dos artigos 49, 50,51 e 52 da Lei de parcelamento.  
Encerrada a execução do loteamento, o empreendedor deve solicitar a aceitação do loteamento conforme regulamentam os artigos 38, 39, 40,41e 42 da Lei de parcelamento.

Irati, ..... de ..... de .....

.....  
(Nome por extenso com matrícula  
Responsável técnico pela análise

Nome por extenso com matrícula  
Secretário de Arquitetura, Engenharia e Urbanismo

#### 4.2.7 Fase 04.2– Do alvará de execução e decreto de aprovação

	<b>Prefeitura Municipal de Irati- Estado do Paraná</b> CNPJ 75.654.574/0001-82 Secretaria Municipal de Arquitetura, Engenharia e Urbanismo Rua Coronel Emílio Gomes, 22 - IRATI – PARANÁ –CEP 84500-000 Fone (042) 3132-6163 (042) 3132- 6144
---	---

DECRETO Nº xxx/ xxxxx
O PREFEITO MUNICIPAL DE IRATI, Estado do Paraná, no uso de suas atribuições que lhe são conferidas pela Lei Orgânica do Município, art. 68, e com base na Lei Municipal nº 4234/16 e demais dispositivos aplicáveis,
<b>DECRETA:</b>
<b>Art. 1º</b> - Fica aprovado o “ <b>LOTEAMENTO xxxxxxx</b> ”, situado no Bairro xxxxxx , cidade de Irati, em nome de xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, CNPJ xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx , de acordo com o protocolo xxxxx/xxxxx e emissão do alvará do loteamento xxxx/xxxxx, expedido pela Secretaria Municipal de Arquitetura, Engenharia e Urbanismo, em anexo a este decreto.
<b>Art. 2º</b> - Este Decreto entra em vigor nesta data, revogadas as disposições em contrário.
GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE IRATI, em xx de xxxxxx de xxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Prefeito Municipal

#### 4.2.8 Fase 05 – Do termo de aceitação

	<b>Prefeitura Municipal de Irati- Estado do Paraná</b> CNPJ 75.654.574/0001-82 Secretaria Municipal de Arquitetura, Engenharia e Urbanismo Rua Coronel Emílio Gomes, 22 - IRATI – PARANÁ –CEP 84500-000 Fone (042) 3132-6163 (042) 3132- 6144
---	---

TERMO DE ACEITAÇÃO DE LOTEAMENTO URBANO
---

Nome/Razão; CPF/CNPJ: Endereço: Bairro: Cidade: CEP telefone email	Protocolo
--	-----------

<b>DOCUMENTOS COMPROBATÓRIOS</b> 1. Escritura pública de transferência da rede de água potável devidamente registrada no Cartório de Títulos e Documentos mediante apresentação de laudo técnico da concessionária; 2. Escritura pública de transferência da rede de esgoto devidamente registrada no Cartório de Títulos e Documentos mediante apresentação de laudo técnico da concessionária; 3. Laudo técnico de aceitação da pavimentação asfáltica emitida pela Secretaria Municipal de Arquitetura, Engenharia e Urbanismo responsável pela fiscalização do serviço; 4. Cópia da certidão do Cartório de Registro de Imóveis do empreendimento: 4. Carta de aceitação da rede de energia elétrica e do sistema de iluminação pública, emitida pela concessionária deste serviço; 5. Laudo técnico de aceitação da arborização urbana e dos serviços de urbanização de praças e fundo de vale emitido pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente; 6. Certidão declaratória de atendimento às exigências dos órgãos ambientais, quando houver:  Após o Decreto de Aceitação, o empreendedor terá o prazo de 15 dias para apresentar matrícula do imóvel com a divisão da gleba em novos lotes, indicando a abertura das respectivas matrículas
--

..... ( Nome por extenso com matrícula Responsável técnico pela análise) ..... ( Nome por extenso com matrícula
---



#### 4.2.9 Modelo de requerimento para solicitação de processos para loteamentos urbanos



##### **Prefeitura Municipal de Irati- Estado do Paraná**

CNPJ 75.654.574/0001-82

Secretaria Municipal de Arquitetura, Engenharia e Urbanismo  
Rua Coronel Emílio Gomes, 22 - IRATI – PARANÁ – CEP 84500-000

Fone (042) 3132-6163 (042) 3132- 6144

Requerimento para solicitação para emissão de documentos para licenciamento de loteamentos

Nome/Razão;  
CPF/CNPJ:  
Endereço:  
Bairro:  
Cidade:  
telefone  
email

Protocolo

CEP

- Solicitação da declaração de habilitação da seguinte Secretaria
- Educação
- Saúde
- Meio Ambiente
- Finanças

Solicitação da Licença de Viabilidade técnica

Solicitação da Licença Urbanística prévia

Solicitação do alvará e execução do loteamento

Solicitação da aceitação do loteamento

Descrição dos documentos entregues em anexo pelo empreendedor:

Irati, ..... de ..... de .....

.....  
Requerente

## **4.3 Oficina de capacitação técnica para atuação e aprovação de loteamentos**

### **4.3.1 Objetivos**

#### **Geral**

Capacitar a equipe técnica para atuar nas diferentes fases de análise de loteamentos urbanos do município de Irati/PR.

#### **Específicos**

- Estabelecer os procedimentos de análise, emissão de pareceres para liberação de loteamentos urbanos;
- Conhecer as leis urbanísticas e ambientais que regulam o uso e ocupação do solo na implantação de loteamentos;
- Conhecer as responsabilidades e inter-relações entre diferentes órgãos que atuam na liberação de loteamentos;
- Compreender a economia urbana, o planejamento urbano e seus instrumentos de aplicabilidade.

### **4.3.2 Conteúdo programático**

Lei Municipal n.º 4228/2016 do Plano Diretor Municipal

Lei Municipal n.º 4234/2016 de Parcelamento do Solo

Lei Municipal n.º 4230/2016 de Sistema Viário

Lei Municipal n.º 4231/2016 de Uso e Ocupação do Solo

Lei Municipal n.º 4232/2016 do Perímetro Urbano

Lei Federal 6.766/79 – Parcelamento do Solo

Lei Federal 9.785/89 – Complementação da Lei do Parcelamento do Solo

Adoção do sistema para elaboração e emissão de pareceres

Instrumentos de planejamento e a economia urbana

### **4.3.3 Metodologia**

A capacitação tem como propósito a adoção de uma metodologia a partir de palestras, dinâmica de grupo para elaboração de pareceres aplicando a legislação urbanística e ambiental com diferentes estudos de projetos de loteamentos.

A metodologia pretende que os técnicos assimilem todos os conteúdos da capacitação e os trabalhos terão o acompanhamento de formadores com experiência no tema. A metodologia pretende estimular uma participação ativa e a finalidade de do uso e aplicação de metodologias é proporcionar informação, conhecimento

permitindo reflexão e segurança na aplicação do conhecimento por meio dos exemplos dos estudos de caso.

### **Programa**

Abertura – O Plano Diretor Municipal com instrumento de planejamento municipal

Palestra - A incidência da legislação para loteamentos urbanos, Sistema de controle, interação de Conselhos, Estudo de impacto de Vizinhança, audiência pública.

Palestra- economia, urbana, formação do preço da terra, mais valia e os instrumentos aplicáveis.

### **Trabalho de grupos**

Estudo de caso 01 – Loteamento Michalak – loteamento residencial

Estudo de caso 02 – Loteamento Professor Lico – loteamento de habitação de interesse social

Estudo de caso 03 – Avaliação do Estudo de Impacto de Vizinhança do Loteamento Margarida.

Apresentação das análises, pareceres e recomendações de cada caso.

Avaliações e proposições de melhoria dos procedimentos

Avaliação do treinamento e entrega de certificado

## **4.4 Inserção digital/eletrônica dos procedimentos para licenciamentos urbanos**

A Prefeitura Municipal de Irati/PR possui contrato de prestação de serviços com a empresa denominada Elotech/Pubitech na área de processamento de dados e processos, a partir da adoção de módulos nas mais diferentes áreas. O sistema operacional que a Prefeitura adota para a emissão de alvarás de construção está organizado no módulo tributário.

Neste sentido, propõe-se a inserção digital de documentos para licenciamento de loteamentos dentro da aba do módulo tributário, com acesso específico para cada secretaria de acordo com as fases e atribuições para emitir pareceres e documentos.

Propõe-se deste modo o seguinte layout de tratamento dos processos: **Módulo**

### **Tributário→Loteamentos**

#### **Fase 01 DAS HABILITAÇÕES**

Fase 01-01 SME→ Requerimento → Análise Inicial → Emissão de Parecer → Correções pelo Interessado → Nova Análise → Parecer Final → Emissão da Declaração de Habilitação.

Fase 01-02 SMS → Requerimento → Análise Inicial → Emissão de Parecer → Correções pelo Interessado → Nova Análise → Parecer Final → Emissão da Declaração de Habilitação.

Fase 01-03 SMF → Requerimento → Análise Inicial → Emissão de Parecer → Correções pelo Interessado → Nova Análise → Parecer Final → Emissão da Declaração de Habilitação.

Fase 01-04 SMMA → Requerimento → Análise Inicial → Emissão de Parecer → Correções pelo Interessado → Nova Análise → Parecer Final → Emissão da Declaração de Habilitação.

## **Fase 02 – Emissão da Licença de Viabilidade Técnica**

Fase 02-01- SEPLAN → Requerimento → Análise Inicial → Emissão de Parecer → Correções pelo Interessado → Nova Análise → Emissão de Parecer → Correções pelo Interessado → Nova Revisão → Parecer Final

Fase 02-02 – SMAEU → Emissão da Consulta de Viabilidade Técnica

Fase 02.03 SMAEU → Arquivamento

## **Fase 03 – Emissão da Licença urbanística prévia**

Fase 03.01- SEPLAN → Requerimento → Análise Inicial → Parecer Inicial → Correções pelo Interessado → Nova Análise → Parecer Intermediário → Nova Revisão → Parecer Final

Fase 03.02 – Comissão de Acompanhamento → Revisão do Processo → Parecer inicial → Solicitação de informações complementares → Revisão do Seplan → Revisão da Comissão → Parecer final de aceite

Fase 03.03 – ( EIV) - SEPLAN → Requerimento → Análise Inicial → Parecer Inicial → Correções pelo Interessado → Nova Análise → Parecer Final → Envio para Concidade

Fase 03.04 → Concidade → Análise pela Comissão→Emissão de Parecer →  
Apreciação pelo Concidade em Plenária → Emissão da Resolução →  
Encaminhamento para Audiência Pública

Fase 03.05 → Audiência Pública → SEPLAN → Prazos /Publicidade → Realização  
AudiênciaPública→ Relatório final

Fase 03.06–SMAEU →Emissão da Licença Urbanística Prévia

Fase 03.07SMAEU→ Arquivamento Final

#### **Fase 04 –Emissão do alvará de Loteamento e emissão do decreto do alvará**

Fase 04.01 SEPLAN→Requerimento → Análise Inicial dos Projetos→ Parecer  
Inicial→ Correções pelo Interessado → Nova Análise → Parecer Intermediário →  
Nova Revisão → Correções pelo Interessado → Nova Análise →Parecer Final

Fase 04.02 – Comissão de Acompanhamento → Revisão do Processo → Parecer  
Inicial → Solicitação de Informações Complementares → Revisão do SEPLAN  
→Revisão da Comissão→ Parecer Final de Aceite

Fase 04.03–SMAEU → Revisão →Aceite de Pareceres →Entrega pelo  
Empreendedor da Escritura Pública de Lotes Caucionados →Emissão do Alvará de  
Construção →Emissão de Taxa → Pagamento de Taxa de Alvará pelo Empreendedor  
→Entrega do Alvará de Loteamento →Envio do Alvará para Emissão do Decreto de  
Aceitação

Fase 04.04 - Secretaria de Administração → Emissão do Decreto de Aceitação  
→Publicação → SEPLAN/SMAEU

Fase 04.05 SMAEU→ Arquivamento Final

#### **Fase 05 – Do Decreto de Aceite Final de Loteamento**

Fase 05.01 SMAEU→Requerimento → Análise dos Documentos: (Escritura Pública de Água e Esgoto e Laudos de Aceite; Carta de Aceitação de Energia e Sistema de Iluminação Pública; Laudo Técnico e Aceite da Pavimentação e Complementares; Laudo Técnico e Aceitação da Arborização; Laudo Técnico e Aceitação da Drenagem;) → Parecer Intermediário→Correções → Parecer Final →Emissão do Decreto de Aceitação →Emissão de Taxa → Recolhimento de Taxa →Entrega do Decreto → Arquivamento

#### **4.5 Não escopo do Projeto**

Na previsão das ações, o projeto que prevê no seu escopo, a adoção do manual de orientação para fins de licenciamento, a capacitação da equipe técnica, os modelos de documentos para emissão de acordo com as fases e a inserção digital/eletrônica dos procedimentos dos loteamentos urbanos busca reduzir possíveis impactos de ações não previstas que possam comprometer a implantação do projeto.

Cabe salientar que o projeto de intervenção não tem objetivo de efetuar alterações na legislação existente, ou alterar outros planos setoriais, e sim estabelecer procedimentos com as ferramentas existentes implementando uma sistemática a partir do levantamento dos problemas e soluções.

Um dos maiores desafios para a implantação do projeto está na estruturação de uma equipe comprometida e capacitada que atue com base na ética, dever, responsabilidade, tendo redução das interferências políticas que podem comprometer o trabalho da equipe técnica que possui pouca estabilidade de permanência nos seus postos de trabalho.

#### **4.6 Levantamento de Restrições e Premissas**

##### **4.6.1) Resistências internas da equipe**

Por se tratar de análise de loteamentos, os processos receberão análise e pareceres a partir das novas leis em vigor do Plano Diretor Municipal aprovado em 2016, e, as análises previstas envolverão diversas Secretarias. Um dos maiores desafios na administração municipal é criar uma sistemática de atuação eliminando vícios administrativos na emissão dos documentos e as resistências de equipe podem ser comuns, embora haja previsão de capacitação técnica e direcionamento de procedimentos.

##### **4.6.2) Interferências de ordem política**

As facilidades enraizadas para liberação dos loteamentos diante da adoção do cumprimento da legislação devem ser os maiores desafios a serem enfrentados pela equipe técnica. Possíveis interferências políticas entre as partes interessadas podem criar entraves e comprometer novo sistema, sendo um dos maiores desafios a ser superado, diante dos vícios administrativos identificados no presente trabalho, cujos mecanismos de facilitação devem ser combatidos e desestimulados e para isso, o núcleo político ligado diretamente ao gabinete deve ter informações sobre os empreendimentos em trâmite para colaborar no êxito da nova sistemática evitando interferências dessa natureza.

#### 4.6.3) Equipe reduzida, mudança e acúmulo de funções

A estrutura de pessoal das secretarias que atuam na análise de projetos é muito limitada e os profissionais não são oficialmente designados para o cumprimento destas funções, ainda acumulam diferentes funções dentro do setor, não tendo a disponibilidade de tempo integral para se dedicar para estas atividades.

Uma das preocupações e comum nas administrações públicas que podem levar ao insucesso do projeto está na mudança de equipe que pode acontecer a qualquer tempo, seja por insubordinação, ou por pressões de ordem político-administrativa tendo como consequência a perda da função que realiza.

Para a realização com êxito do projeto, entende-se que é preciso adotar medidas administrativas que reduzam possíveis perdas e mudanças a partir de designação de equipes permanentes e que tenham o dever do cumprimento das responsabilidades preconizado pela legislação.

#### 4.7 Análise de riscos

Nº	Fonte	Tipo	Descrição do evento
1	Técnico	Negativo	Resistências internas na equipe
2.	Técnico	Negativo	Perdas de profissionais na equipe
3.	Técnico	Negativo	Acúmulo de funções na equipe
4.	Organizacional	Negativo	Contingenciamento de recursos para ampliação de equipe
5	Organizacional	Negativo	Interferências políticas
Causas			Consequência
1. Dificuldade de adaptação dos novos procedimentos			Atrasos na análise de projetos
2. Insubordinação e interferências externas			Falhas na análise de projetos e emissão de documentos e Retrabalhos
3. Equipe reduzida			Atrasos na análise de projetos e emissão de documentos

4. Escassez de recursos			Acúmulo de funções e atrasos nas análises		
5. Constrangimentos de ordem político-administrativa			Indisposições entre a secretaria e gabinete Dificuldade de implantar sistema de licenciamento		
Probabilidade de Ocorrência	Impacto	Severidade	Estratégia de Resposta	Resposta ao Risco	Responsável
Média	Alto	Alta	Prevenir	Reuniões individuais e coletivas	Secretário da pasta
Média	Alto	Alta	Prevenir	Reuniões individuais e coletivas	Secretário da pasta
Média	Alto	Alta	Transferir	Buscar apoio a outras secretarias	Secretário da pasta
Alta	Alto	Alta	Mitigar	Reunir gabinete e secretários	Secretário da pasta e equipe técnica

#### 4.8 Quadro de Trabalho/Equipe

<b>Produto 1: Manual de orientação para fins de licenciamento para fins de loteamento urbanístico de loteamentos urbanos</b>		
Atividade	Estimativa de duração	Responsável
Finalização do manual (em construção)	30 dias	Rozenilda Romaniw Bárbara - SEPLAN
Revisão do manual	30 dias	SusimaraChimenka de Souza - SEPLAN
Impressão do manual	10 dias	Rozenilda Romaniw Bárbara - SEPLAN
Disponibilização <i>on line</i> do manual	5 dias	Gilson Leveoviz – Assessoria de Comunicação
<b>Produto 2: Oficina de Capacitação técnica para atuação a aprovação de loteamentos e Concidade</b>		
Atividade	Estimativa de duração	Responsável
Preparo do conteúdo e metodologia	15 dias	Rozenilda Romaniw Bárbara e SusimaraChimenka de Souza SEPLAN
Realização da oficina	2 dias	Rozenilda Romaniw Bárbara e SusimaraChimenka de



		Souza SEPLAN
<b>Produto 3: Criação digital/eletrônica dos procedimentos para licenciamento de loteamentos urbanos</b>		
Atividade	Estimativa de duração	Responsável
Revisão e repasse dos modelos dos documentos elaborados	5 dias	Rozenilda Romaniw Bárbara e SusimaraChimenka de Souza SEPLAN
Solicitação de inserção dos documentos para empresa Elotech/Pubitech	1 dia	Rozenilda Romaniw Bárbara e SusimaraChimenka de Souza SEPLAN
Reunião para esclarecimentos com a empresa de informática	1 dia	Rozenilda Romaniw Bárbara e SusimaraChimenka de Souza SEPLAN
Acompanhamento dos prazos estipulados pela empresa para criação da aba Loteamentos	60 dias	Rozenilda Romaniw Bárbara e SusimaraChimenka de Souza SEPLAN

### 5.0 Cronograma do Projeto

ID	Nome	Bimestre 01	Bimestre 02	Bimestre 03	Bimestre 04	Bimestre 05	Bimestre 06
<b>1</b>	<b>Condições técnicas</b>						
1.1	Preparação do material para capacitação		x	x			
1.2	Oficinas de capacitação				x	x	x
<b>2</b>	<b>Condições operacionais</b>						
2.1	Manual de procedimentos para licenciamentos	x	x				

2.2	Inserção eletrônica de procedimentos			x	x		
<b>3</b>	<b>Condições gerenciais</b>						
3.1	Nomear equipe de projetos	x					

### 6.0 Estratégia de Monitoramento e Avaliação do Projeto

O monitoramento e avaliação serão realizados na fase de planejamento, execução e consolidação, a partir da preparação, elaboração de execução das ações previstas, a partir elaboração, revisão e edição do manual, preparação e capacitação da equipe técnica e da inserção eletrônica dos procedimentos de liberação de documentos.

Indicador	Linha de base	Meta	Meio de verificação
1) Cumprimento de prazo – fase de planejamento	Admitir atraso entre 10% a 20%	Preparar o manual de procedimentos	* Desvio de prazo= Término real- término planejado ÷ Duração planejada do projeto
2) Cumprimento de prazo - planejamento	Admitir atraso entre 10% a 20%	Revisar o manual de procedimentos	*Desvio de prazo= Término real- término planejado ÷ Duração planejada do projeto
3) Cumprimento de prazo – execução	Admitir atraso entre 10% a 20%	Disponibilizar o manual de procedimentos	*Desvio de prazo= Término real- término planejado ÷ Duração planejada do projeto
4) Cumprimento de prazo – planejamento	Admitir atraso entre 10% a 20%	Preparar material para oficina de capacitação	*Desvio de prazo= Término real- término planejado ÷ Duração planejada do projeto
5) Cumprimento de prazo – execução	Admitir atraso entre 10% a 20%	Realizar oficina de capacitação	*Desvio de prazo= Término real- término planejado ÷ Duração planejada do projeto

6) Cumprimento de prazo – planejamento	Admitir atraso entre 10% a 20%	Preparo e revisão de material	*Desvio de prazo= Término real- término planejado ÷ Duração planejada do projeto
7) Cumprimento de prazo – execução	Admitir atraso entre 20% a 40%	Inserção dos procedimentos do módulo on line pela empresa	*Desvio de prazo= Término real- término planejado ÷ Duração planejada do projeto

## 7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente plano de intervenção partiu da realidade da Prefeitura Municipal de Irati, que realiza por intermédio das Secretarias Municipais de Engenharia, Arquitetura e Urbanismo, e de Planejamento e Coordenação, a análise e emissão de alvarás de loteamentos urbanos, tendo como objetivo eliminar falhas e vícios administrativos que durante anos emitiu documentos sem o devido atendimento da legislação municipal.

Por se tratar de uma temática relevante que requer atenção exemplar por parte da municipalidade, é que o presente projeto de intervenção tem como propósito inserir procedimentos claros e concisos para análise, com elaboração de pareceres e emissão de documentos garantindo a aplicação da legislação, respeitando os parâmetros urbanísticos, primando pela qualidade dos empreendimentos dentro dos preceitos da sustentabilidade econômica e ambiental.

Para as mudanças almeçadas, é preciso haver uma sinergia entre as secretarias, sendo essencial a estruturação de uma equipe por menor que seja, assegurando-lhe qualidade, condições técnicas e gerenciais com atuação pautada na sinergia, comprometimento e autoridade, onde o processo de autorização de empreendimentos seja realizado com eficiência, qualidade técnica, atendimento da legislação evitando falhas e retrabalhos.

Não foi possível aprofundar outras temáticas relevantes para compreensão do mercado de terras na cidade de Irati/PR, no entanto, há necessidade de realizar reflexões profundas sobre esta ótica, pois sabe-se que o mercado de terras está

reduzido a poucos empreendedores e o encarecimento da terra tem sido prática abusiva, que oscila segundo a procura e a demanda por terra.

Para a construção de unidades habitacionais do Programa Minha Casa Minha Vida, os pequenos construtores tem se utilizado do parcelamento de lotes em glebas menores para produzir e entregar unidades acessíveis ao mercado consumidor. No entanto, quando estes construtores buscam no mercado novos lotes, os preços extrapolam suas capacidades financeiras e encontram dificuldade de aquisição diante da falta de loteamentos regulares com infraestrutura exigida pelo Programa Minha Casa Minha Vida. Vê-se com preocupação a dominação do capitalismo no mercado imobiliário local e o distanciamento da casa própria para muitos moradores.

As perguntas que se fazem importantes:

1. Como uma cidade com o porte de Irati que possui mais de 6.500 lotes disponíveis, não dispõe de terra para construir?
2. O que é preciso fazer enquanto Poder Público para intervir nesse universo e propiciar a utilização adequada desse estoque?
3. Como se utilizar dos instrumentos previstos no Plano Diretor Municipal - como o Imposto Progressivo, a outorga onerosa, o aumento do potencial construtivo e demais instrumentos - que podem dinamizar a cidade e combater a especulação imobiliária? Como exercer enquanto Poder Público para garantir a regulação da terra?
4. Como compreender que tantos lotes ainda estão disponíveis mesmo diante do número expressivo de novos empreendimentos em andamento na Prefeitura? É possível afirmar que em Irati a abertura de loteamentos é um negócio lucrativo?
5. Para que público estes loteamentos estão sendo destinados? Onde está o interesse coletivo?

Diante de tantas indagações, toda esta reflexão cabe sem dúvida para o presente projeto de intervenção, pois enquanto Poder Público, o dever dos administradores e de seus agentes deve ser pautado na construção de uma cidade justa, no direito à cidade, com cumprimento da função social da propriedade, cujas diretrizes estão preconizadas pelo Plano Diretor Municipal, tendo necessidade de ações que culminem na saída do abstrato para o real.

Que haja o interesse dos burocratas no aprofundamento da legislação, na capacitação, na motivação e empoderamento do funcionalismo para o aprimoramento profissional, no incentivo a estudos futuros.

Pois é preciso com urgência, que a cidade seja pensada, planejada e construída por pessoas e para as pessoas, onde seus habitantes disponham de infraestrutura com qualidade e quantidade capaz de suprir suas necessidades básicas de moradia, emprego e acesso aos serviços públicos.

Outras agendas, não abordadas no presente trabalho, mas que são temáticas relevantes e, portanto, merecem ser objeto de discussões locais para a implementação de ações relacionadas aos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável, um programa da Organização das Nações Unidas que congrega discussões diversificadas e que tem preocupado líderes mundiais na busca da sustentabilidade econômica, social e ambiental. O Brasil é um dos países signatários junto a ONU, com o desenvolvimento de ações que tem por objetivo vencer paradigmas a partir dos compromissos firmados na chamada agenda 2030.

Seguramente os governos municipais a exemplo de Irati, devem preparar seus planos de governo e ações que culminem nos resultados almejados pelo Brasil a partir dos 17 objetivos distribuídos em dezenas de metas e ações no âmbito local, internalizando na forma de gerir os recursos públicos para construção de uma agenda local ativa com atuação no meio urbano e rural para melhorar a qualidade de vida.

Entre os objetivos essenciais que cabem no presente trabalho quando da sua implementação é possível destacar pelo menos a inclusão dos seguintes objetivos: ODS 6 que é assegurar a disponibilidade e gestão sustentável da água e saneamento para todos; ODS11 Tornar as cidades e os assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis.

Chamar a atenção a estes objetivos é ampliar a visão dos administradores públicos, que uma cidade deve ser construída e fortalecida com bases de sustentabilidade, com compromisso do bom uso dos recursos naturais, pois é necessário ter em foco que o planeta possui recursos de natureza renováveis e não renováveis, cujas fontes tendem a sofrer impactos na forma de exploração, destacando-se a pressão sobre o solo e a água, recursos atingidos pela exploração desmedida nas cidades e no meio rural.

As cidades são espaços totalmente alterados pela ação antrópica e necessita de planejamento e políticas públicas para que os recursos naturais sejam utilizados com responsabilidade para manter a qualidade de vida. Portanto, o cuidado com a ocupação do solo, preservação das nascentes, rios e córregos, encostas, fragmentos de florestas, são essenciais para manter a vida saudável dos moradores das cidades.

Irati como muitos municípios brasileiros, tem concentrado a população dentro do quadro urbano e por isto deve atuar com urgência nas agendas globais adotando as políticas dos objetivos do desenvolvimento sustentável, pois possui um ecossistema delicado com a formação da cidade num fundo de vale sujeita a inundações, escassez de recursos hídricos, emprego e renda. Daí a importância de conhecer e internalizar esta relevante pauta de compromissos assumidos pelo Estado Brasileiro.

Para finalizar, que o presente projeto sirva de inspiração e de modelo adotado pela administração pública municipal, que possa dar toda condição técnica e organizacional para que o servidor público, investido do seu cargo, possa exercer plenamente suas funções com total idoneidade, isenção e imparcialidade no seu dever e zelo da coisa pública. Assim, espera-se, caminhos livres para êxito total de implementação do projeto.

## 8.REFERÊNCIAS

ARAÚJO, J. M. G. **“Irati 109 anos de História”**. Disponível em:

<<http://www.radionajua.com.br/noticia/irati-de-todos-nos/materias/irati-109-anos-de-historia/34793/>>. 2016. s/p. Acesso em: 18 ago. 2018.

BRASIL. Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, 20 dez. 1979.

CALDEIRA, T. **Enclaves fortificados: a nova segregação urbana**. Novos Estudos CEBRAP. Nº 47, Março 1997.

CAMBRAIA, M.A.S.de C.; MACIEL, C.P. **Sustentabilidade Ambiental de Loteamentos Urbanos**. VII Encontro Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído – ENTAC 2008. Disponível em: <http://www.infohab.org.br/entac2014/2008/artigos/A1580.pdf>. Acesso em 04 de out.2018.

CARLOS, A. **A (Re) produção do Espaço Urbano**. São Paulo: Editora da Universidade, 1994.

CHAUÍ, M. **Conformismo e resistência: aspectos da cultura popular no Brasil**. São Paulo: Brasiliense, 1996.

CORRÊA, R. **O Espaço Urbano**. 4. ed. Rio de Janeiro: Ática, 2000.

DEMO, P. Metodologia Científica em Ciências Sociais. São Paulo: Atlas, 1995.

FELIZ, R. **252 cidades do Paraná devem perder população até 2040; veja quais são**. Disponível em: <https://www.gazetadopovo.com.br/politica/parana/252-cidades-do-parana-devem-perder-populacao-ate-2040-veja-quais-sao-2ifjoby6xg25jccngyrbx2xbk#ancora-1>. Acesso em 20 ago. 2018.

GEORGE, P. **Geografia Social do Mundo**. São Paulo, Difusão Europeia do Livro, 1969.

GIL, A. C. **Como elaborar projetos de pesquisa**/Antônio Carlos Gil. - 4. ed. - São Paulo : Atlas, 2002 Bibliografia. ISBN 85-224-3169-8 1. Pesquisa 2. Pesquisa- Metodologia I. Título 91-1515 CDD-001.4 -001.42.

IPARDES. **Caderno Estatístico Irati. 2018.** Disponível em <http://www.ipardes.gov.br/cadernos/MontaCadPdf1.php?Municipio=84500>, 43p. Acesso em: 19 ago. 2018.

IRATI. Lei n. 911, de 13 de dezembro de 1989. Dispõe sobre zoneamento do uso e ocupação do solo da área de perímetro urbano da sede do município de Irati e dá outras providencias. Diário Oficial do Município, Irati, 29 de dezembro de 1989.

IRATI. Lei n. 910, de 13 de dezembro de 1989. Dispõe sobre parcelamento do uso para fins urbanos no município de Irati e dá outras providencias. Diário Oficial do Município, Irati, 29 de dezembro de 1989.

IRATI. Lei n. 2.166, de 21 de dezembro de 2004. Dispõe sobre parcelamento do uso município de Irati. Diário Oficial Folha de Irati, Irati, 30 de dezembro de 2004.

IRATI. Lei n. 4.234, de 20 de dezembro de 2016. Dispõe sobre parcelamento do uso para fins urbanos no município de Irati e dá outras providencias. Diário Oficial Hoje Centro Sul, Irati, 30 de dezembro de 2016.

IRATI. Lei n.4.231, de 20 de dezembro de 2016. Dispõe sobre o uso e ocupação do solo urbano e Rural do município de Irati e dá outras providencias. Diário Oficial Hoje Centro Sul, Irati, 30 de dezembro de 2016.

CEPAL (Comisión Económica para América Latina y el Caribe). **Desarrollo sostenible, urbanización y desigualdad en América Latina y el Caribe. Dinámicas y desafíos para el cambio estructural.** Disponível em: [https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/42141/1/S1700701\\_es.pdf](https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/42141/1/S1700701_es.pdf). Acesso em: 04 out. 2018.

MILARÉ, E. **Direito do Ambiente**: doutrina, jurisprudência, glossário. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2005.



PERLMAN, J. **O mito da marginalidade: favelas e políticas no Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1977.

PLANO DE DRENAGEM URBANA DO MUNICÍPIO DE IRATI/PR. Produto 2 **Relatório de Diagnóstico de Drenagem Urbana**, junho 2018. P 104.

SANTOS, M. **A urbanização desigual: a especificidade do fenômeno urbano em países subdesenvolvidos**. Trad. de Antonia Erdens & Maria Auxiliadora da Silva. Rev. José Fernandes Dias. Petrópolis: Vozes, 1998.

SANTOS, M. **“Da totalidade ao lugar, 1ª edição; 1 reimpressão, São Paulo”**. 2008  
SINGER, P. I. **Migrações internas: considerações teóricas sobre o seu estudo**. São Paulo: Editora Brasiliense, 1975.

SOUZA, M. **ABC do Desenvolvimento Urbano**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2003.

URRUTIA, R. A. **Urbanização: crescimento da área urbana, espaços ociosos e especulação imobiliária no município de Santa Maria – 1980/2000**. Santa Maria: 2002.

VALADARES, L. **Cem anos pensando a pobreza (urbana) no Brasil**. In: Boschi, R. **Corporativismo e desigualdade: a construção do espaço público no Brasil**. Rio de Janeiro: 1991.

VAINER, C. **Cidades, cidadelas e a utopia do reencontro – uma reflexão sobre tolerância e urbanismo**. In: **Cadernos IPPUR**, ano XII, n. 1, 1998.

VILLAÇA, F. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: 2001.