



MUNICÍPIO DE PALMEIRA

ESTADO DO PARANÁ



CÂMARA MUNICIPAL DE PALMEIRA
ESTADO DO PARANÁ

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 13/2019
PROTOCOLO Nº 514/2019
DATA: 11/7/2019

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº _____

Dispõe sobre os condomínios no Município de Palmeira e dá outras providências.

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1.º Esta lei dispõe sobre os condomínios no Município de Palmeira.

Art. 2.º Para efeito de aplicação da presente Lei são adotadas as seguintes definições:

- I - alinhamento predial: linha divisória entre o imóvel e a via;
- II - área institucional: área destinada à implantação dos equipamentos públicos comunitários de educação, cultura, saúde, lazer, segurança, assistência social e outras de interesse público;
- III - área de preservação permanente: área protegida nos termos da Lei Federal 12.651, de 2012 e suas alterações e da Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade e, fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações;
- IV - área verde: bosques de mata nativa representativos da flora do Município ou demais formações vegetais que contribuam para a preservação das águas, do habitat, da fauna, da estabilidade dos solos, da proteção paisagística e manutenção da distribuição equilibrada dos maciços vegetais;
- V - arruamento: ato de abrir via;
- VI - condomínio: divisão de terreno em unidades autônomas destinadas à edificação, com base em frações ideais, admitida a abertura de vias internas de domínio privado;
- VII - espaços livres: aqueles de uso público destinados à implantação de parques, praças, áreas de recreação e esportivas, monumentos e demais referenciais urbanos e paisagísticos;
- VIII - faixa não edificável: área do terreno onde não é permitida qualquer construção;
- IX - fração ideal: parte indivisível das áreas comuns acrescidas das frações privativas correspondente à unidade autônoma de cada condômino;
- X - fração privativa: área da superfície limitada pela linha que contorna as divisas da unidade autônoma de uso exclusivo do condômino;
- XI - imóvel: parcela de terra delimitada, inscrita no Registro de Imóveis, com pelo menos uma divisa lindeira à via;



MUNICÍPIO DE PALMEIRA

ESTADO DO PARANÁ

XII - infraestrutura básica: constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias;

XIII - lindeiro: cujos limites são contíguos;

XIV - pista de rolamento: faixa destinada exclusivamente ao tráfego de veículos;

XV - quadra: área resultante de loteamento, delimitada por vias e/ou limites deste mesmo loteamento;

XVI - testada: extensão da face do imóvel voltado para a via;

XVII - uso comum: espaços externos ou internos disponibilizados para o uso de um grupo específico de pessoas;

XVIII - uso misto: utilização de uma mesma edificação para diversos usos;

XIX - uso privativo: de utilização exclusiva;

XX - via: superfície que compreende a pista de rolamento, o acostamento ou estacionamento, a calçada e, se houver, o canteiro central, a ciclovia ou a ciclofaixa.

Art. 3.º Não será admitido implantação de condomínio:

I - em área alagadiça ou sujeita a inundação, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento e a contenção das águas;

II - em área considerada contaminada ou suspeita de contaminação por material nocivo ao meio ambiente ou à saúde pública, sem que seja previamente saneado, atendidas as exigências do órgão competente;

III - em área sujeita a deslizamento de encosta, abatimento do terreno, processo de erosão linear ou outra situação de risco, antes de tomadas as providências para garantir sua estabilidade;

IV - em área com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas dos órgãos competentes;

V - em área onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

VI - em área que integre unidades de conservação da natureza, incompatíveis com o tipo de empreendimento;

VII - onde for técnica ou economicamente inviável a implantação de infraestrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos comunitários;

VIII - onde houver proibição para esse tipo de empreendimento em virtude das normas ambientais ou de proteção do patrimônio cultural.

Art. 4.º A aprovação do condomínio deverá seguir os trâmites definidos nesta Lei.

Art. 5.º As edificações construídas nas unidades autônomas dos condomínios, definidos por esta lei, deverão atender aos parâmetros construtivos específicos para a zona



MUNICÍPIO DE PALMEIRA

ESTADO DO PARANÁ

onde o condomínio estiver inserido, definidos na Lei Municipal de Uso e ocupação do Solo, e legislação pertinente.

Art. 6.º As áreas mínimas dos compartimentos destinados aos usos residências, comerciais, bem como a disposição de vagas de estacionamento atenderão ao contido no Código de Obras do município.

Art. 7.º Todos os condomínios deverão atender as exigências de infraestrutura mínima, constante nesta lei e legislação municipal pertinente.

Art. 8.º O imóvel onde será implantado o Condomínio deverá possuir testada para a via pública.

Art. 9.º Em condomínios onde as unidades autônomas possuam testadas para a via pública será admitido uso misto, respeitando-se os parâmetros da Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 10. As cercas e muros externos dos condomínios deverão permitir o escoamento das águas superficiais, a ventilação natural e a permeabilidade visual dos imóveis, de acordo com o Código de Obras, além de respeitar a altura máxima de 3,0m (três metros).

Art. 11. Serão permitidas, no recuo frontal mínimo para a via pública, a instalação de portarias, guaritas e abrigos para guarda, independentes da edificação e de caráter removível, desde que não ultrapassem a área máxima de 6,00m² (seis metros quadrados) de projeção, incluindo a cobertura.

Parágrafo único. Quando solicitado pelo Município, as edificações de que trata o caput deste artigo, deverão ser removidas, sem qualquer ônus para o Poder Público.

Art. 12. Serão de responsabilidade e ônus do condomínio:

- I - serviços de conservação e manutenção das vias internas, inclusive a sua sinalização;
- II - serviços de conservação e manutenção das áreas verdes e de lazer internas ao condomínio, bem como das edificações de uso comum;
- III - coleta interna de lixo e disposição em local adequado para a coleta externa;
- IV - serviços de iluminação das áreas comuns.

Art. 13. Após a implantação do condomínio, as áreas de uso comum não poderão ter sua destinação alterada pelo incorporador ou pelos condôminos.



MUNICÍPIO DE PALMEIRA

ESTADO DO PARANÁ

Art. 14. Havendo extinção do condomínio, as áreas comuns, inclusive benfeitorias nelas executadas, e as vias internas, serão doadas, sem quaisquer ônus para o município.

Art. 15. Os condomínios deverão garantir o acesso das concessionárias de serviço público, aos leitores de controle do abastecimento de água, esgotamento sanitário e energia elétrica, organizados de forma individualizada por unidade autônoma, salvo autorização específica das concessionárias que disponha em contrário.

Art. 16. Deverá ser garantida a ação livre e desimpedida das autoridades públicas e concessionárias de serviços responsáveis pela segurança, bem-estar da população e infraestrutura dentro dos limites do condomínio.

Art. 17. As áreas de uso comum, destinadas ao lazer, recreação, vias internas ou outros fins, depois de aprovadas pelas autoridades competentes e definidas na convenção condominial, não poderão ter sua destinação alterada pelo incorporador ou pelos condôminos.

§ 1.º Somente será admitido alteração do projeto original do condomínio mediante aprovação do órgão municipal competente.

§ 2.º Havendo extinção do condomínio, as áreas comuns, inclusive benfeitorias nelas executadas, e as vias internas, serão doadas, sem quaisquer ônus para o município.

Art. 18. Todos os condomínios deverão ser registrados junto ao registro de imóveis, com matrícula independente para cada unidade autônoma, indicando a fração ideal, fração de uso comum e fração privativa de cada condômino, obedecendo às seguintes condições:

I - uma vez registrado o condomínio no registro de imóveis, não será permitido seu desmembramento em lotes individualizados;

II - para cada fração privativa, será considerada como parte integrante, inseparável e indivisível, uma fração ideal de terreno referente às parcelas das áreas comuns do empreendimento;

III - cada fração privativa será tratada como objeto de propriedade exclusiva, assinada por designação especial numérica ou alfabética, para efeito de identificação e discriminação sobre a qual se erguerá obrigatoriamente a edificação correspondente.

Art. 19. Após a averbação do empreendimento junto ao Registro de Imóveis, o proprietário deverá solicitar o lançamento da referida averbação no órgão municipal competente.



MUNICÍPIO DE PALMEIRA

ESTADO DO PARANÁ

CAPÍTULO II

DA CONSULTA PRÉVIA

Art. 20. A elaboração de projeto de condomínio deverá ser precedida de solicitação de consulta prévia expedida pelo órgão municipal competente, acompanhada dos seguintes documentos:

I - requerimento solicitando os requisitos urbanísticos e as diretrizes para o uso e ocupação do solo e do sistema viário, assinado pelo proprietário da área ou seu representante legal;

II - planta planialtimétrica da área, em 2 (duas) vias, na escala 1:1.000, sendo aceito outras escalas, caso necessário, com referências da Rede de Apoio Geodésica adotada pelo Município, assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou seu representante legal, indicando:

a) divisas da área definidas;

b) localização dos cursos d'água, áreas sujeitas a inundações, bosques, monumentos naturais ou artificiais, vegetação com classificação de porte e construções existentes, tipologia do solo e principais acidentes topográficos;

c) relevo, por meio de curvas de nível equidistantes de 1,00m (um metro);

d) arruamento contíguo a todo perímetro. III - tipo de uso a que se destina o projeto;

IV - planta de situação da área, em 2 (duas) vias, na escala 1:5000 (um por cinco mil), sendo aceito outras escalas, caso necessário, assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou seu representante legal, indicando:

a) norte magnético, área total, dimensões e seus principais pontos de referência, assinalando as áreas limítrofes que já estejam arruadas;

b) arruamento contíguo a todo o perímetro.

V - registro do imóvel atualizado, com data de emissão de no máximo 90 (noventa) dias;

VI - manifestação da Concessionária responsável pelo fornecimento de água e tratamento de esgotos no município quanto ao atendimento do imóvel por rede de água e esgoto sanitário;

VII - certidões negativas de impostos municipais relativos ao imóvel.

Art. 21. Havendo viabilidade de implantação o órgão municipal competente, visando instruir a elaboração do projeto definitivo, indicará na planta apresentada:

I - diretrizes das vias existentes ou projetadas que compõem o sistema viário do Município;

II - a zona onde o imóvel está inserido de acordo com a Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo;

III - as faixas destinadas ao escoamento de águas pluviais e outras faixas não-edificáveis.



MUNICÍPIO DE PALMEIRA

ESTADO DO PARANÁ

§ 1.º O prazo máximo para o fornecimento das diretrizes será de 60 (sessenta) dias, não sendo computado o tempo despendido na prestação de esclarecimentos pelo interessado.

§ 2.º As diretrizes vigorarão pelo prazo máximo de 1 (um) ano, a contar da data de sua expedição, após o qual deverá ser solicitada nova consulta prévia.

§ 3.º A indicação de viabilidade na consulta prévia não implica em aprovação do projeto definitivo.

Art. 22. Deverá ser apresentado laudo geológico-geotécnico com as respectivas diretrizes para o desenvolvimento do projeto definitivo, nos casos de áreas de elevada complexidade, o qual deverá compreender a delimitação das zonas ou unidades de solo que apresentam comportamento geotécnico homogêneo.

§ 1.º São considerados como de elevada complexidade geológica-geotécnica as áreas que apresentam uma das seguintes características:

I - mais de 30% (trinta por cento) de sua área total envolvendo declividade natural superior a 20% (vinte por cento);

II - mais de 30% (trinta por cento) de sua área total apresentando solos moles de elevada compressibilidade, excetuando-se as Áreas de Preservação Permanente;

III - mais de 30% (trinta por cento) de sua área total apresentando evidências de intervenções anteriores potencialmente problemáticas como cortes, aterros, depósitos de resíduos ou atividades de mineração;

IV - presença de áreas com risco de escorregamentos, erosão de grande porte ou inundação;

V - áreas junto a córregos e locais potencialmente inundáveis em decorrência da alteração das condições de escoamento do córrego ou do aumento de vazão da bacia de drenagem;

VI - áreas de acumulação de água e lençol freático raso ou aflorante.

§ 2.º As diretrizes geológicas-geotécnicas deverão conter recomendações relacionadas a escavações, estabilidade de taludes de corte e aterro, comportamento de aterros quanto a deformações (recalques), estabilidade dos terrenos quanto a erosão, bem como orientações para escolha de fundações e drenagens.

§ 3.º Poderá ser solicitado estudo ambiental específico para áreas de que trata este artigo, bem como as de relevante interesse ambiental, a critério dos órgãos ambientais competentes.

Art. 23. Em casos especiais previstos em legislação federal, estadual e municipal, identificados pelo órgão municipal competente deverá ser apresentado para o desenvolvimento do projeto definitivo:



MUNICÍPIO DE PALMEIRA

ESTADO DO PARANÁ

- I - Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV;
- II - Estudo Prévio de Impacto Ambiental – EIA;
- III - demais estudos pertinentes que se façam necessários.

CAPÍTULO III

DA CLASSIFICAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS

Art. 24. Edificações distribuídas em forma de condomínio, destinadas à habitação permanente, uso comercial, prestação de serviços ou industriais, são classificadas como:

- I - Condomínio Witmarsum;
- II - condomínio de habitações em série, sendo:
 - a) paralelas ao alinhamento predial;
 - b) transversais ao alinhamento predial;
- III - condomínios verticais, sendo:
 - a) habitação coletiva;
 - b) uso comercial;
 - c) uso misto.
- IV - condomínios residenciais;
- V – condomínios empresariais.

Art. 25. Os condomínios citados no artigo anterior poderão ser implantados nas zonas urbanas indicados pela Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo deste município.

Seção I

Dos Condomínios Witmarsum

Art. 26. São considerados condomínios Witmarsum os imóveis divididos em até 4 (quatro) unidades autônomas, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de circulação interna e vedada a permanência de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio.

Art. 27. A implantação do condomínio Witmarsum não poderá interromper o prolongamento das vias públicas ou diretrizes viárias, em especial aquelas classificadas na Lei Municipal de Mobilidade Urbana como estruturais, arteriais, coletoras ou marginais.

§ 1.º Visando garantir e promover a mobilidade urbana, por intermédio de parecer técnico devidamente fundamentado, o órgão municipal competente poderá exigir a implantação de vias públicas de acesso ao condomínio Witmarsum.



MUNICÍPIO DE PALMEIRA

ESTADO DO PARANÁ

§ 2.º As vias de circulação interna deverão ser executadas com, no mínimo, 4,00m (quatro metros) de largura.

Seção II

Dos condomínios de habitações em série

Art. 28. São considerados condomínios de habitações em série os imóveis divididos em até 10 (dez) unidades autônomas, destinadas à habitação permanente, uso comercial ou de prestação de serviços, agrupadas horizontalmente (geminadas ou isoladas) sendo:

I – paralelas ao alinhamento predial: edificações situadas ao longo das vias públicas, geminadas ou não;

II - transversais ao alinhamento predial: edificações cuja disposição exija a abertura de via de circulação interna, geminadas ou não.

Art. 29. Será admitido a implantação de condomínios de habitações em série em lotes originários de parcelamento aprovado, regularizados, dotados de infraestrutura básica.

Art. 30. Os condomínios de habitações em série deverão ocupar um único lote, de propriedade individual, com registro independente para cada unidade autônoma, indicando a fração ideal, fração de uso comum e fração privativa de cada condômino, conforme a sua classificação.

Art. 31. Entre os lotes ocupados por condomínios de habitações em série paralelas ao alinhamento predial, quando a largura da quadra for superior a 120m (cento e vinte metros), o município poderá exigir a destinação de faixa não edificável, mediante doação ao Município, atendendo o disposto na Lei Municipal de Mobilidade.

Art. 32. As vias de circulação interna deverão ser executadas de acordo com os seguintes parâmetros:

I – de 6,20m (seis metros e vinte centímetros) de largura, quando as edificações estiverem dispostas em um só lado da via, sendo 5,00m (cinco metros) de pista de rolamento e 1,20m (um metro e vinte centímetros) de calçada;

II – de 7,40m (sete metros e quarenta centímetros), quando as edificações estiverem dispostas em ambos os lados da via, sendo 5,00m (cinco metros) de pista de rolamento e 1,20m (um metro e vinte centímetros) de calçada para cada lado;

III – quando a via interna for sem saída e nesta existirem mais de 5 (cinco) moradias no mesmo lado da via, deverá ser construído um bolsão de retorno, conforme parâmetros definidos na Lei Municipal de Mobilidade.



MUNICÍPIO DE PALMEIRA

ESTADO DO PARANÁ

Seção III

Dos condomínios verticais

Art. 33. São considerados condomínios verticais as edificações que comportem mais de duas unidades autônomas, agrupadas verticalmente em lote único, sendo:

- I - habitação coletiva: edificação residencial com unidades autônomas superpostas;
- II - comércio e serviço: edificação comercial com unidades autônomas superpostas;
- III - misto: edificação residencial e comercial com unidades autônomas superpostas.

Art. 34. Nos condomínios verticais deverá ser reservada área interna comum destinada à recreação dos condôminos, com no mínimo 10m² (dez metros quadrados) por unidade autônoma, sendo proibida a previsão destas no recuo frontal obrigatório, independentemente da quantidade de unidades do condomínio.

Art. 35. As vias de circulação interna deverão ser executadas de acordo com os seguintes parâmetros:

- I – de 6,5m (seis metros e cinquenta centímetros) de largura, quando os blocos estiverem dispostos em um só lado da via interna, sendo 5m (cinco metros) de pista de rolamento e 1,5m (um metro e cinquenta centímetros) de calçada;
- II – de 8m (oito metros), quando os blocos estiverem dispostos em ambos os lados da via interna, sendo 5m (cinco metros) de pista de rolamento e 1,5m (um metro e cinquenta centímetros) de calçada para cada lado.

Seção IV

Dos condomínios residenciais

Art. 36. São considerados condomínios residenciais os imóveis divididos em mais de 10 (dez) unidades autônomas, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de circulação interna e vedada a permanência de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio.

Art. 37. A implantação do condomínio residencial não poderá interromper o prolongamento das vias públicas ou diretrizes viárias, em especial aquelas classificadas na Lei do Sistema Viário como estruturais, arteriais, coletoras ou marginais.



MUNICÍPIO DE PALMEIRA

ESTADO DO PARANÁ

§ 1.º Visando garantir e promover a mobilidade urbana, por intermédio de parecer técnico devidamente fundamentado, o órgão municipal competente poderá exigir a implantação de vias públicas de acesso ao condomínio residencial.

§ 2.º As vias de circulação interna deverão ser executadas de acordo com os seguintes parâmetros:

I – até 20 (vinte) unidades autônomas: 10 (dez metros) de largura, sendo 6m (seis metros) de pista de rolamento e 2m (dois metros) de calçada para cada lado;

II – entre 21 (vinte e uma) e 80 (oitenta) unidades autônomas: 12 (doze metros) de largura, sendo 8m (oito metros) de pista de rolamento e 2m (dois metros) de calçada para cada lado;

III – acima de 80 (oitenta) unidades autônomas: 15 (quinze metros) de largura, sendo 11m (onze metros) de pista de rolamento e 2m (dois metros) de calçada para cada lado;

IV – quando a via interna for sem saída e nesta existirem mais de 5 (cinco) moradias no mesmo lado da via, deverá ser construído um bolsão de retorno, conforme parâmetros definidos na Lei Municipal de Mobilidade.

Art. 38. Nos condomínios residenciais deverá ser reservada área interna comum destinada à recreação dos condôminos, com no mínimo 6m² (seis metros quadrados) por unidade autônoma, sendo proibida a previsão destas no recuo frontal obrigatório, independentemente da quantidade de unidades do condomínio.

Seção V

Dos condomínios empresariais

Art. 39. São considerados condomínios empresariais os imóveis divididos em 11 (onze) ou mais unidades autônomas, destinadas ao uso comercial, de prestação de serviços, industrial, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de circulação interna e vedada a permanência de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio.

Art. 40. A implantação do condomínio empresarial não poderá interromper o prolongamento das vias públicas ou diretrizes viárias, em especial aquelas classificadas na Lei do Sistema Viário como estruturais, arteriais, coletoras ou marginais.

§ 1.º Visando garantir e promover a mobilidade urbana, por intermédio de parecer técnico devidamente fundamentado, o órgão municipal competente poderá exigir a implantação de vias públicas de acesso ao condomínio empresarial.

§ 2.º As vias de circulação interna deverão ser executadas de acordo com os seguintes parâmetros:



MUNICÍPIO DE PALMEIRA

ESTADO DO PARANÁ

I – até 20 (vinte) unidades autônomas: 10 (dez metros) de largura, sendo 6m (seis metros) de pista de rolamento e 2m (dois metros) de calçada para cada lado;

II – entre 21 (vinte e uma) e 80 (oitenta) unidades autônomas: 12 (doze metros) de largura, sendo 8m (oito metros) de pista de rolamento e 2m (dois metros) de calçada para cada lado;

III – acima de 80 (oitenta) unidades autônomas: 15 (quinze metros) de largura, sendo 11m (onze metros) de pista de rolamento e 2m (dois metros) de calçada para cada lado;

IV – quando a via interna for sem saída e nesta existirem mais de 5 (cinco) unidades autônomas no mesmo lado da via, deverá ser construído um bolsão de retorno, conforme parâmetros definidos na Lei Municipal de Mobilidade.

Art. 41. Nos condomínios empresariais deverá ser reservada área interna comum destinada à recreação dos condôminos, com no mínimo 6m² (seis metros quadrados) por unidade autônoma, sendo proibida a previsão destas no recuo frontal obrigatório, independentemente da quantidade de unidades do condomínio.

CAPÍTULO IV

DAS ÁREAS VERDES E DAS ÁREAS INSTITUCIONAIS

Art. 42. O condomínio, residencial horizontal ou empresarial, com área superior a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados), deverá incorporar em seu interior um percentual de 20% (vinte por cento) sua área total como área verde, atendidos os parâmetros de uso e ocupação do solo e legislação pertinente.

§ 1.º As áreas de preservação permanente serão consideradas no computo da área verde.

§ 2.º Inexistindo área verde, esta deverá ser criada com espécies nativas da região, de acordo com plano de manejo aprovado pelo órgão ambiental competente.

§ 3.º A área verde poderá se dar em duas frações.

§ 4.º As áreas verdes deverão ser averbadas na matrícula do imóvel.

Art. 43. O condomínio, horizontal ou empresarial, com área superior a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados), deverá doar ao município, em local externo aos limites do condomínio, uma área correspondente a 10% (dez por cento) da área parcelável, devendo ser transferida através de escritura pública de doação, sem qualquer ônus ou encargos para o município.



MUNICÍPIO DE PALMEIRA

ESTADO DO PARANÁ

§ 1.º As áreas institucionais destinadas a equipamentos urbanos e comunitários a serem entregues ao município deverão possuir no mínimo, 50% (cinquenta por cento) de seu total em um só perímetro, onde possa ser inscrito um círculo com raio mínimo de 10 m (dez metros), e em terreno com declividade inferior a 30% (trinta por cento).

§ 2.º A área de doação destinada ao uso institucional deverão:

- I - possuir testada para via pública;
- II - estar situada em área contígua e externa ao perímetro do condomínio;
- III - estar situadas fora das faixas não edificáveis.

Art. 44. A critério exclusivo da Administração Municipal, a doação das áreas institucionais, em condomínios, poderá se dar fora da área contígua ao perímetro do condomínio, levando-se em consideração a proporcionalidade dos valores das áreas, desde que devidamente justificada pelo órgão municipal competente e condicionada à aprovação do conselho municipal competente.

§ 1.º A proporcionalidade dos valores das áreas citadas neste artigo, será determinada, considerando a Planta Genérica de Valores (PGV), adotando-se para este fim declaração de valor venal expedido pelo órgão municipal competente, a ser apresentado pelo interessado, com validade de até 90 (noventa) dias contados de sua elaboração.

§ 2.º A doação referida no parágrafo primeiro deste artigo poderá se dar mediante repasse de recursos financeiros ao município, em conta específica, cuja destinação esteja vinculada à implantação de equipamentos comunitários ou aquisição de terrenos para uso institucional e/ou espaços livres.

§ 3.º A doação de que trata o parágrafo anterior deverá ser devidamente justificada pelo órgão municipal competente e condicionada à aprovação do conselho municipal competente.

Art. 45. No caso do condomínio estar localizado em lote originário de loteamento aprovado, a doação de área institucional referida no caput deste artigo será dispensada.

Art. 46. A aprovação do projeto definitivo de condomínio está condicionada a comprovação da transferência das áreas e/ou do repasse integral dos recursos financeiros ao município.

CAPÍTULO V

DO PROJETO DEFINITIVO



MUNICÍPIO DE PALMEIRA

ESTADO DO PARANÁ

Art. 47. O interessado apresentará projeto definitivo georreferenciado à Rede de Apoio Geodésica adotada pelo município e de acordo com as diretrizes definidas pelo órgão municipal competente composto de:

I - planta do imóvel, em meio digital, conforme solicitado pelo órgão municipal competente e 4 (quatro) vias impressas em escala 1:1000 (um por mil) ou 1:500 (um por quinhentos), sendo aceito outras escalas, caso necessário, indicando:

a) delimitação, confrontantes, curva de nível de metro em metro, norte magnético e sistema de vias com o devido estaqueamento a cada 20m (vinte metros);

b) frações com respectivas dimensões e numeração;

c) as faixas não edificáveis com a expressão "Faixa não Edificável: indicando a respectiva legislação" nos seguintes casos:

1. cursos d'água, nascentes, águas dormentes e respectivas áreas de preservação permanente, conforme Lei Federal 12.651, de 2012;

2. as faixas dos lotes onde forem necessárias obras de saneamento ou outras de interesse público.

d) sentido de escoamento das águas pluviais;

e) raios de curvatura e desenvolvimento das vias internas e seus cruzamentos, para empreendimentos acima de 10 (dez) unidades;

f) largura das vias internas, das pistas de rolamento, das calçadas, dos passeios, do canteiro central, das ciclovias ou ciclo faixas, quando houver;

g) quadro estatístico de áreas, conforme modelo do disponibilizado pelo órgão municipal competente;

II - cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), do respectivo Conselho Profissional, relativas ao projeto e execução do condomínio;

III - documentos relativos ao condomínio a serem anexados ao projeto definitivo:

a) registro do imóvel atualizado, com data de emissão de no máximo 90 (noventa) dias e certidão negativa de ônus;

b) certidões negativas de tributos municipais relativas ao imóvel.

§ 1.º O projeto definitivo e demais documentos deverão ser assinados pelo proprietário ou seu representante legal, devidamente constituído por instrumento público e pelo autor do projeto e pelo responsável técnico da execução, devendo ser legíveis e dentro das especificações técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

§ 2.º Quando a doação de áreas institucionais se der com base nesta Lei, deverá ser apresentado Registro de Imóveis da área a ser doada e o comprovante do repasse integral dos recursos financeiros.

§ 3.º Para fins de que trata o parágrafo anterior, o autor do projeto e o responsável técnico da execução deverão estar identificados com o número de seus registros nos respectivos conselhos profissionais.



MUNICÍPIO DE PALMEIRA

ESTADO DO PARANÁ

§ 4.º Caso se constate, a qualquer tempo, que os documentos exigidos no inciso III deste artigo são inverídicos, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas nulas a consulta prévia e as autorizações expedidas pelo Município.

CAPÍTULO VI

DA INFRAESTRUTURA

Art. 48. O condomínio só poderá ser implantado em áreas com acesso direto a via em boas condições de trafegabilidade atendendo à seguinte infraestrutura mínima:

- I - demarcação das unidades autônomas;
- II - implantação do sistema coletivo de abastecimento de água;
- III - coleta e interligação à rede pública de esgotos existente/ETE;
- IV - adequação topográfica de modo a garantir acessibilidade;
- V - abertura e pavimentação definitiva das vias internas;
- VI - iluminação artificial nas vias internas, quando existentes;
- VII - captação, condução e disposição das águas pluviais;
- VIII - implantação da rede de energia elétrica e iluminação das vias internas;
- IX - tratamento paisagístico dos passeios;
- X - tratamento das faixas ao longo das margens dos córregos, linhas de drenagem sazonais, corpos d'água em geral e escoamento de água pluvial;
- XI - tratamento da área fracionada com gramíneas quando não houver cobertura vegetal remanescente;
- XI - em áreas de elevada complexidade geológica-geotécnica poderão ser exigidos projetos complementares a critério do órgão municipal competente.

§ 1.º Conforme a localização do condomínio o município poderá exigir implantação de rede de telefonia e/ou gás canalizado, bem como implantação de marcos de amarração à Rede de Apoio Geodésica adotada pelo município.

§ 2.º As regularizações fundiárias de interesse social em regime de condomínio deverão possuir, no mínimo, vias internas, escoamento das águas pluviais, rede para o abastecimento de água.

§ 3.º Toda infraestrutura será de responsabilidade do empreendedor, condição para aprovação e emissão do Certificado de Conclusão de Obras (CVCO), e deverão estar de acordo com as especificações técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

§ 4.º É considerada definitiva a pavimentação em concreto betuminoso usinado a quente (CBUQ), paralelepípedo, blocrete ou paver, com a implantação de meio fio com sarjeta.



MUNICÍPIO DE PALMEIRA

ESTADO DO PARANÁ

Art. 49. O encaminhamento dos projetos de condomínios estarão condicionados à viabilidade de abastecimento de água potável, podendo para este efeito admitir-se uma das seguintes provas:

I - laudo baseado em estudo ou perícia procedida pela concessionária de água e esgoto, pelo qual fique constatado que a referida área poderá ser conectada ao sistema de abastecimento de água da cidade;

II - laudo e parecer favorável da autoridade municipal e estadual competente quanto à possibilidade de perfuração de poços ou outro sistema semelhante.

CAPÍTULO VII

DAS PENALIDADES

Art. 50. Sem prejuízo do embargo da obra, ficará sujeito à multa aquele que:

I - der início ou efetuar parcelamento sem autorização do Município ou em desacordo com as disposições desta Lei;

II - der início a obra sem observância das determinações do projeto definitivo aprovado e do ato administrativo de licença;

III - fazer ou veicular em proposta, contrato, prospecto, comunicação ao público ou a interessados afirmação falsa sob a legalidade do parcelamento do solo ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.

§ 1.º A multa a que se refere este artigo será definida em regulamento específico não ultrapassando o valor de 1000 (um mil) UFM.

§ 2.º O pagamento da multa não exime as demais cominações legais, nem sana a infração, ficando o infrator obrigado a regularizar as obras, no prazo de 90 (noventa) dias a partir do embargo.

§ 3.º A reincidência da infração acarretará, multa equivalente ao dobro do valor inicial.

§ 4.º O disposto neste artigo será considerado crime contra Administração Pública, ficando o infrator sujeito as penalidades previstas na legislação federal pertinente.

CAPÍTULO VIII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 51. Os projetos de que trata esta Lei somente serão aceitos quando legíveis e de acordo com as especificações técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).



MUNICÍPIO DE PALMEIRA

ESTADO DO PARANÁ

Art. 52. Serão passíveis de responsabilização administrativa, civil e penal, o servidor público que de qualquer modo efetue ou contribua para a prática de ilícito na concessão de licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

Art. 53. A implantação do condomínio em desacordo com o projeto definitivo de que trata esta Lei, não implica em qualquer responsabilidade por parte do município.

Parágrafo único. O disposto neste artigo será de inteira responsabilidade do proprietário, do autor do projeto e/ou responsável técnico pela obra.

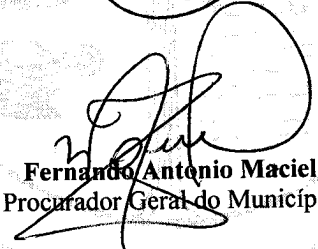
Art. 54. Os condomínios aprovados, registrados e não implantados, anteriormente a esta lei e cujos lotes já tenham sido alienados ou compromissados a terceiros, no todo ou em parte, serão analisados pelo órgão municipal competente, sob a ótica desta Lei.

Art. 55. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio da Viscondessa Querubina Rosa Marcondes de Sá, sede do Município de Palmeira, Estado do Paraná, em 09 de julho de 2019.



Edir Havrechaki
Prefeito do Município de Palmeira



Fernando Antonio Maciel
Procurador Geral do Município



MUNICÍPIO DE PALMEIRA

ESTADO DO PARANÁ

JUSTIFICATIVA

Segue à apreciação desta egrégia casa Legislativa, Projeto de Lei que dispõe sobre os condomínios no município de Palmeira.

Justifica-se tal solicitação considerando que a Lei nº 13.465 de 2017 deu nova redação ao Código Civil de 2002, incluindo o art. 1358-A, que autoriza a implantação de Condomínio de Lotes em terrenos de partes designadas de lotes de uso exclusivo e partes que são propriedades comuns dos condôminos, cuja regulamentação legal segue o capítulo que dispõe sobre o condomínio edilício no Código Civil de 2002, devendo o empreendedor responder, para fins de incorporação imobiliária, com a realização da infraestrutura do condomínio.

Cumprе destacar a necessidade de o Município de Palmeira adotar medidas jurídicas necessárias e, até mesmo, se adequar às novas modalidades de direitos reais admitidas pelo ordenamento jurídico brasileiro, dentre as quais o Condomínio de lotes, instituto jurídico que ainda carece de regulamentação legal por nosso Município.

Além disso, é de interesse público e benéfico à coletividade do Município de Palmeira a exploração imobiliária organizada e controlada das zonas de interesse turístico municipais, inclusive se tal expansão imobiliária e urbanização se der por meio da nova regulamentação legal dos Condomínios de lotes, diante do acréscimo da geração de empregos diretos aos habitantes do Município e aumento da arrecadação de receitas tributárias originárias, resultando no acréscimo de divisas financeiras ao orçamento municipal.

É cediço que no Brasil vige o princípio da autonomia municipal, onde o Município, respeitando as normas gerais de nível federal, pode planejar e comandar seu próprio processo de urbanização. Assim, é necessário que as normas de direito urbanístico do Município contemplem a possibilidade administrativa da aprovação do projeto a ser implantado segundo as normas condominiais.

Com expostos, considerando a relevância e necessidade do aprimoramento da legislação municipal, através do contido Projeto de Lei, o Executivo Municipal vem solicitar a essa egrégia Casa Legislativa a apreciação e aprovação da presente Lei, nos moldes supra descritos.

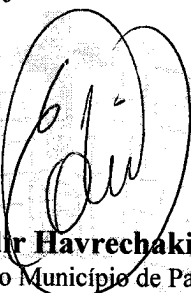


MUNICÍPIO DE PALMEIRA

ESTADO DO PARANÁ

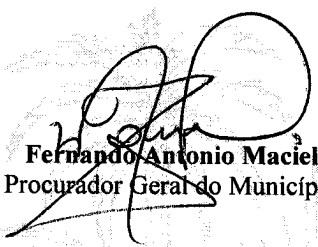
Contando com a apreciação e consequente aprovação do mesmo, aproveito o ensejo para renovar os votos de elevada estima e distinta consideração.

Palácio da Viscondessa Querubina Rosa Marcondes de Sá, sede do Município de Palmeira, Estado do Paraná, em 09 de julho de 2019.



Edir Havrechaki

Prefeito do Município de Palmeira



Fernando Antonio Maciel
Procurador Geral do Município