Câmara Municipal de Pontal do Paraná

Mensagem N.º: 047/06 Processo N.º: 301/06

Ante Projeto: de lei complementar nº

Emenda: "Dispõe sobre loteamentos, desmembramentos, unificações e condomínios horizontais situados no município."

Iniciativa do: Poder Executivo.

Apresentado em 05 / 10 / 06 Obs.: —oo—

COMISSÕES TÉCNICAS

		DATA
	1º Relator	
LEGISLAÇÃO J.R.	2 »	
	1 »	
FINANÇAS O.F.	2 »	
URBANISMO I.M.	1 »	
Educ. C.S.A.T.M.A.	2 »	
	1 »	
	2 »	

OBS.:

Encaminhada a Sessão pelo Ofício N.º: 343/06-GAB.

Em Pauta - 1ª Sessão Dia ___/___/___	
Em Discussão e Votação a Emenda em ___/___/___	
Em Discussão e Votação Única ___/___/___	
Em 1ª Discussão e Votação em ___/___/___	
Em Disc. e Votação a Redação Final em ___/___/___	

PROJETO DE LEI DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Súmula: Dispõe sobre loteamentos, desmembramentos, unificações e condomínios horizontais situados no município.

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1°- A presente Lei se destina a disciplinar os projetos de parcelamento do solo urbano no município de Pontal do Paraná, os quais dependerão da aprovação prévia e fiscalização da Prefeitura e órgãos estaduais ou federais, quando necessário for, conforme as normas aqui contidas.

§ 1° - Considera-se loteamento a subdivisão de um terreno em lotes urbanos edificáveis, respeitadas as dimensões mínimas estabelecidas na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano, com a abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou o prolongamento das vias existentes, respeitados os requisitos previstos na Lei de Sistema Viário Municipal.

§ 2° - Considera-se desmembramento a subdivisão de um terreno em lotes urbanos edificáveis, respeitadas as dimensões mínimas estabelecidas na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano, com o aproveitamento das vias públicas existentes.

§ 3° - Considera-se unificação a junção de dois ou mais lotes urbanos, originando apenas um lote edificável que possua as dimensões mínimas estabelecidas pela Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

§ 4° - Considera-se condomínio o fracionamento de uma gleba em frações ideais destinadas e vinculadas às edificações.

Art. 2°- Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos nas Zonas Urbanas ou de Expansão Urbana, assim definidas nas leis municipais de Perímetro Urbano e de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano e do Plano Diretor.

Parágrafo único - Quando a gleba a ser parcelada estiver parcialmente localizada em área urbana, tiver área total inferior a 100.000,00 m² (cem mil metros quadrados) e mais de 80% (oitenta por cento) de sua superfície situada na área urbana, poderá ser parcelada na sua totalidade; nos demais casos, somente poderá ser parcelada a parte da gleba

situada na área urbana, desde que a área remanescente permaneça igual ou superior à dimensão mínima autorizada pelo INCRA.

Art. 3°- Não será permitido o parcelamento do solo em:

áreas de banhado e sujeitas à inundação, conforme dados dos órgãos competentes municipais, estaduais e federais;

áreas definidas como turfeiras, bem como em solos considerados suscetíveis a erosão, os quais deverão permanecer com sua proteção vegetal natural, salvo quando forem necessárias obras de engenharia (cortes, aterro e terraplenagem) no qual devem ser executadas obras de construção;

terrenos situados fora do alcance dos equipamentos urbanos, especificamente das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas as exigências dos órgãos competentes.

§ 1° - São consideradas suscetíveis à erosão as áreas localizadas em beiras de canal, na orla e nas encostas.

§ 2° - O parcelamento de áreas alagadiças somente será permitido quando garantidas as condições de escoamento das águas superficiais e subterrâneas, bem como a execução de aterro, quando necessário.

§ 3° - O parcelamento do solo, para fins de loteamento, em áreas com declividades nula ou máxima de 0,5%, somente será permitido quando garantidas as condições de escoamento de águas superficiais e subterrâneas.

Art. 4° - No que se refere às áreas de preservação parciais ou permanentes, às faixas não edificáveis a serem reservadas ao longo dos rios e canais, bem como qualquer outra restrição ambiental significativa, as mesmas serão definidas pelo órgão competente estadual, estabelecendo para cada caso, em conjunto com técnicos municipais, diretrizes que preservem ao máximo as condições naturais das mesmas.

Art. 5° - Quando o interessado pretender parcelar uma única gleba mediante mais de uma das formas de parcelamento previstas nesta Lei, deverá o mesmo desmembrar a área original em quantas partes for necessário, individualizando-as, sendo que, para cada uma delas, será aplicado o regime urbanístico correspondente à modalidade nela pretendida.

CAPÍTULO II - DOS MECANISMOS PARA PARCELAR

SEÇÃO I – DOS LOTEAMENTOS

Art. 6° - Os loteamentos deverão atender aos seguintes requisitos:

I. os lotes terão área e testada mínimas de acordo com o estabelecido para a zona urbana em que estiver inserida a gleba, conforme a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano vigente no momento da solicitação da consulta para requerer diretrizes para o loteamento;

II. os lotes destinados ao uso de habitação de interesse social terão no mínimo 200m² (duzentos metros quadrados) de área, com testada mínima de 10,00 m (dez metros), e serão aprovados somente quando se tratar de Loteamentos Populares, em casos específicos, conforme descritos na Seção III deste Capítulo;

III. as vias de circulação propostas para o loteamento deverão articular-se com o sistema viário existente, e terão suas diretrizes previamente estabelecidas pela Prefeitura, de acordo com a Lei de Sistema Viário estabelecido no Plano de Desenvolvimento Integrado de Pontal do Paraná;

IV. No momento da aprovação do loteamento, serão doadas ao município as áreas que serão destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como a espaços livres de uso público, podendo neste último caso contemplar áreas de preservação permanente.

§ 1° - O total da percentagem das áreas a serem doadas ao município, no momento da aprovação do loteamento, das quais trata o item IV deste Art., não poderá ser inferior a 35 % (trinta e cinco por cento) do total da área a ser loteada, dentre os quais deverão atender ao mínimo estabelecido para equipamentos públicos comunitários e áreas verdes.

§ 2° - Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e segurança (Polícia Militar, Corpo de Bombeiros).

§ 3° - Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

§ 4° - As áreas destinadas à implantação dos equipamentos públicos ou comunitários deverão ser iguais ou maiores que o lote mínimo permitido para a zona em que estiver inserido o loteamento.

§ 5° - Quando a Prefeitura Municipal, baseada em projetos existentes, necessitar implantar equipamentos públicos fora dos limites da gleba, a parcela destinada a áreas públicas poderá ser doada fora da mesma, desde que os equipamentos existentes nas adjacências satisfaçam a demanda criada pelo novo parcelamento. Este procedimento somente será possível se for previamente deferido pelo Conselho Municipal de Urbanismo.

SEÇÃO II – DA APROVAÇÃO DOS LOTEAMENTOS

Art. 7° - Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal que defina as diretrizes para a implantação do loteamento, devendo apresentar para tal, requerimento, título de propriedade do imóvel, planta de situação do imóvel na escala adequada e uma planta também na escala adequada contendo, pelo menos:

I. A orientação magnética ou verdadeira e descrição do perímetro em UTM (Universal Transversa de Mercator) Datum Horizontal: SAD 69 – Vista Alegre – MG, Datum Vertical: Imbituba - SC;
II. As divisas da gleba a ser loteada;
III. As curvas de nível com distâncias de 1 (um) em 1 (um) metro;
IV. A localização dos cursos d'água, bosques, áreas alagadiças, linhas de transmissão de energia e demais indicações topográficas que interessem;
V. A indicação do arruamento contíguo a todo o perímetro;
VI. Caracterização da vegetação existente no imóvel.
VII. Titulo de domínio atualizado na época da aprovação.

§ 1° - Toda e qualquer planta apresentada, deverá acompanhar a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), junto ao CREA referente aos desenhos apresentados, dentro da habilitação profissional legalmente exigível.

§ 2° - Sempre que necessário, a critério do órgão competente, a Prefeitura poderá exigir a extensão do levantamento plani-altimétrico ao longo do perímetro do terreno até o limite de 100,00m (cem metros), ou até o talvegue ou divisor mais próximo.

Art. 8° - A Prefeitura, após a análise da documentação encaminhada pelo interessado, emitirá parecer técnico referente às exigências que deverão ser respeitadas pelo loteador em seu projeto definitivo, bem como indicará nas plantas apresentadas ao requerimento, as seguintes informações:

I. Ruas ou estradas existentes ou projetadas que componham o sistema viário do município a serem respeitadas, conforme item III do Art. 6° desta Lei;
II. Localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público, conforme item IV do Art. 6° desta Lei;
III. Zona(s) em que se insere a área, com indicação dos respectivos usos permitidos, permissíveis e proibidos.

§ 1° - As áreas com cobertura vegetal significativa e que deverão ser preservadas, serão definidas pela Secretaria Municipal de Recursos Naturais.

§ 2° - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 1 (hum) ano. Se, neste prazo, o interessado não protocolar o pedido de aprovação final do loteamento, as mesmas perderão a sua validade, devendo o requerente solicitar a renovação das mesmas, se houver interesse.

§ 3° - A Prefeitura Municipal se pronunciará sobre o pedido de loteamento (diretrizes) num prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados a partir da data do protocolo, prorrogáveis no caso da necessidade de esclarecimento ou complementação por parte do interessado.

Art. 9° - O projeto definitivo do loteamento, para a aprovação final, deverá conter:

I. Planta de situação na escala adequada em coordenadas geográficas;
II. Levantamento plani-altimétrico da área total na escala adequada, com R. N. reconhecidas e coordenadas geográficas em seu perímetro;
III. Planta de arruamento aprovado pela Prefeitura;
IV. Título de propriedade do imóvel, com prova de domínio;
V. Certidão Negativa de impostos e tributos municipais, estaduais e federais;
VI. Planta do loteamento na escala adequada, em pelo menos 4 (quatro) vias, contendo: desenho das quadras, lotes e ruas com as respectivas dimensões e numerações, a indicação das áreas a serem doadas à Prefeitura com suas respectivas percentagens em relação à área total, bem como o quadro estatístico contemplando todas estas áreas;
VII. Indicação em planta dos perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais e das servidas;
VIII. Memoriais descritivos do loteamento, conforme modelo padrão da Prefeitura Municipal;
IX. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), junto ao CREA referente a todos os projetos apresentados, dentro da habilitação profissional legalmente exigível;
X. Laudo de viabilidade de abastecimento de água (SANEPAR);
XI. Projeto de Iluminação Pública.

§ 1° - Os desenhos apresentados deverão obedecer às características técnicas indicadas pela ABNT.

§ 2° - A planta do projeto deverá ser assinada pelo proprietário e pelo Responsável Técnico legalmente habilitado pelo CREA para execução dos respectivos serviços.

§ 3° - O profissional responsável deverá possuir cadastro municipal.

Art. 10 - Em nenhum caso os arruamentos do loteamento poderão prejudicar o escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas, devendo as obras necessárias ser executadas nas vias públicas ou em faixas reservadas para esse fim.

Art. 11 - Quando da aprovação do projeto definitivo de loteamento, a Prefeitura Municipal caucionará uma área equivalente a 35% da área loteada, mediante escritura pública, em garantia às obras de urbanização a serem realizadas por responsabilidade do(s) proprietário(s), somente após o que será expedido Alvará para realizar Obras de Urbanização, onde constem os prazos e possíveis prorrogações para a conclusão definitiva.

Parágrafo único. A conclusão das obras de urbanização previstas em cada processo de loteamento será documentada por Certificado de Conclusão de Obras de Urbanização, expedido pelo Prefeito Municipal após análise dos técnicos responsáveis, integrantes ao quadro funcional da Prefeitura, fazendo cessar os efeitos desse artigo.

Art. 12 - A emissão de Certificados de Conclusão de Urbanização em loteamentos só se dará após a Escritura Pública de doação das áreas referidas no item IV do Art. 6° desta Lei, por parte do proprietário, ao Poder Público Municipal, que as adjudicará ao seu patrimônio, enquanto terreno ou logradouro.

Art. 13 - Por ocasião da aprovação da planta do loteamento, o proprietário assinará um Termo de Compromisso no qual se obrigará a:

I. executar, no prazo de 2 (dois) anos, sem qualquer ônus para a Prefeitura, as seguintes obras, constantes de cronograma físico aprovado com o projeto:
II. abertura, terraplenagem e, no mínimo, pavimentação em saibro nas vias de circulação, com espessura mínima de 10cm (dez centímetros), conforme especificação da Prefeitura Municipal, bem como os respectivos marcos de alinhamento e nivelamento, sendo que os cortes e aterros não poderão ultrapassar a altura de 2,00m (dois metros);
III. drenagens, aterros, pontes, pontilhões e bueiros que se fizerem necessários;
IV. arborização das vias de loteamento, na proporção mínima de 1 (uma) árvore a cada testada de lote, considerando sempre o porte das árvores adultas em relação à fiação da rede de energia elétrica;
V. execução da rede para o abastecimento de água;
VI. rede de energia elétrica e rede de iluminação pública (com luminárias) em conformidade com projeto e diretrizes aprovados pela companhia de energia;
VII. quaisquer outras obras oriundas de atendimento dos dispositivos da presente Lei;

VIII. demarcação dos lotes e quadras, estas com marcos de concreto.

IX. formalizar a hipoteca dos lotes caucionados em favor da Prefeitura, fazendo constar da respectiva escritura que a execução das obrigações será fiscalizada pela Prefeitura Municipal;

X. facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura Municipal durante a execução das obras e serviços;

XI. não outorgar qualquer escritura definitiva de venda de lotes, antes de concluídas as obras previstas no Inciso I deste Art., e de cumpridas as demais obrigações impostas por esta Lei ou assumidas no Termo de Compromisso;

XII. fazer constar nos compromissos de compra e venda de lotes, o contido no Termo de Compromisso assinado com a Prefeitura Municipal previsto no Inciso I deste Art..

XIII. Parágrafo único - No caso do projeto de loteamento ser executado por etapas, conforme o Parágrafo 3° do Art. 11, o termo de compromisso referido no Art. 13, deverá conter ainda:

XIV. definição de cada etapa do projeto, de modo a assegurar a cada comprador de lote o pleno uso e gozo dos equipamentos previstos para o loteamento;

XV. definição do prazo de execução de todo o projeto e dos prazos e áreas correspondentes a cada etapa;

XVI. estabelecimento das condições especiais, se for o caso, para a liberação das áreas correspondentes a cada etapa;

XVII. indicação dos lotes que poderão ser alienados proporcionalmente às etapas do projeto.

Art. 14 - Não caberá à Prefeitura Municipal qualquer responsabilidade pela diferença de medidas nos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar, em relação às medidas constantes dos projetos aprovados.

Art. 15 - Os responsáveis por parcelamentos não aprovados pela Prefeitura Municipal, ainda que implantados ou em fase de implantação, deverão procurar a Prefeitura Municipal para regularizarem os referidos parcelamentos, adaptando-os às exigências desta Lei.

Art. 16 - Para a aprovação de reformulações em loteamentos já aprovados e registrados, deverá o interessado apresentar à Prefeitura:

I. requerimento solicitando reformulação no loteamento registrado;

II. requerimento e declaração de concordância dos adquirentes assinada pelos mesmos ou seus representantes legais;
III. cópia do projeto original aprovado, alvará anterior;
IV. projeto das reformulações pretendidas.

Art. 17 - A Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo analisará as reformulações solicitadas.

§ 1° - No caso da reformulação pretendida ser simples, a Secretaria procederá a indicação das modificações no Alvará.

§ 2° - Consideram-se reformulações simples aquelas que não implicarem em alteração do sistema viário, bem como nas áreas destinadas ao município.

§ 3° - No caso de reformulações complexas, a Secretaria expede novo Alvará, devendo permanecer os percentuais de áreas destinadas ao município.

§ 4° - Consideram-se reformulações complexas aquelas que implicarem em alterações de diretrizes do sistema viário.

Art. 18 - Nas aprovações de reformulações complexas o interessado deverá, então, apresentar todos os documentos descritos no Art. 9º.

SEÇÃO III – DOS LOTEAMENTOS POPULARES

Art. 19 - Os loteamentos populares somente serão permitidos com a finalidade de atender à demanda habitacional de baixa renda, cujos lotes terão o valor máximo a serem comercializados estabelecidos pelo órgão competente do município.

§ 1° - Os loteamentos populares somente serão autorizados naquelas zonas onde for previsto o seu adensamento; assim mesmo somente mediante a aprovação prévia pela Prefeitura.

§ 2° - Para a aprovação dos loteamentos populares, deverão ser seguidos os mesmos procedimentos estabelecidos para os demais loteamentos, os quais estão referidos na Seção II deste Capítulo.

SEÇÃO IV – DE SUBDIVISÕES, UNIFICAÇÕES E SUAS APROVAÇÕES

Art. 20 - As subdivisões e unificações de terrenos no município deverão ter seus projetos previamente aprovados pela Prefeitura.

Art. 21 - O interessado em desmembrar ou unificar lotes deverá apresentar o pedido de aprovação acompanhado dos seguintes documentos:

I. Planta de situação na escala 1:5.000;

II. Título de propriedade do imóvel;

III. Planta na escala 1:1000 do desmembramento ou unificação com as divisas da área total, contendo a localização dos cursos d'água, bosques, áreas alagadiças, construções existentes e demais indicações topográficas que interessem;

IV. Memorial Descritivo, conforme modelo padrão da Prefeitura;

V. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), junto ao CREA referente aos desenhos apresentados, dentro da habilitação profissional legalmente exigível.

§ 1° - No caso de desmembramento em que o(s) lote(s) resultante(s), para atender(em) às dimensões mínimas exigidas pela Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano, dependa(m) de posterior unificação a outro(s) lote(s), o interessado deverá apresentar ambos os projetos num só processo de aprovação, anexando para tal, toda a documentação exigida neste Art. para todos os lotes envolvidos no processo.

§ 2° - Os desenhos apresentados deverão obedecer às características técnicas indicadas pela ABNT.

§ 3° - A planta do projeto deverá ser assinada pelo proprietário e pelo Responsável Técnico legalmente habilitado pelo CREA para execução dos respectivos serviços.

§ 4° - O Responsável Técnico deverá estar cadastrado na Prefeitura Municipal de Pontal do Paraná.

SEÇÃO V – DO REGISTRO E DA FISCALIZAÇÃO DO LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Art. 22 - Aprovado o projeto de loteamento ou desmembramento, o interessado deverá submetê-lo ao registro imobiliário no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade do ato, acompanhado dos documentos exigidos pelo órgão competente, de acordo com o expresso na Lei Federal n° 6766/79, alterada pela Lei Federal nº 9785/99.

Parágrafo único - A comprovação da providência mencionada neste Art. será feita mediante certidão do registro de imóveis.

Art. 23 - Uma vez realizadas as obras de que trata o Art. 13, Inciso I, a Prefeitura Municipal, a requerimento do interessado e após as competentes vistorias, liberará as áreas caucionadas.

Art. 24 - Caso as obras de que trata o Art. 13 não tenham sido realizadas no prazo exigido, a contar da data de aprovação do loteamento, a Prefeitura Municipal aplicará multa ao responsável e promoverá ação competente para adjudicar ao seu patrimônio as áreas caucionadas.

CAPÍTULO III - DO FRACIONAMENTO

SEÇÃO I – DOS CONDOMÍNIOS

Art. 25 - Os projetos destinados a edificações em Condomínio Horizontal, através de áreas fracionadas em partes ideais de uso e não desmembradas, basear-se-ão, no que couber, ao disposto nesta Lei e nas legislações estadual e federal pertinentes.

§ 1° - Será exigida apresentação da minuta da instituição do condomínio.

§ 2° - Só serão aprovados projetos destinados à implantação de Condomínios desde que concomitantemente a ele aprovem-se as respectivas construções a que ele se destinar ou regulamento interno próprio, vinculado por escritura pública aos fracionamentos propostos, sendo que a ocupação total deverá atender os parâmetros estabelecidos para a zona em que se encontra, quais sejam: densidade habitacional máxima, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, recuos mínimos, número máximo de pavimentos e taxa mínima de permeabilidade.

§ 3° - As construções a serem executadas no condomínio estarão sujeitas a todos os procedimentos legais de aprovação definidos na legislação municipal em vigor.

§ 4° - Os parâmetros construtivos incidirão de igual maneira para cada sub-lote, bem como para a totalidade do lote.

§ 5° - O conjunto constituído de residências isoladas com mais de 10 (dez) unidades deverá ter no mínimo dois padrões arquitetônicos distintos, diferenciados em volume e forma.

Art. 26 - O Condomínio adequar-se-á ao traçado do sistema viário básico, às diretrizes urbanísticas e de preservação ambiental determinadas pelo município, à Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano, de modo a assegurar a integração do empreendimento com a estrutura urbana existente.

§ 1° - A implantação de Condomínio está sujeita às disposições urbanísticas referentes ao sistema viário, definidas na Lei do Sistema Viário e do Plano Diretor, mesmo que se trate de vias particulares.

§ 2° - Não poderão prejudicar o acesso público até margens de rios e canais, não podendo cercá-las para uso privativo, na conformidade do Art. 66 do Código Civil Brasileiro.

devendo ser reservadas nessas confrontações faixas de 30,00m (trinta metros) de largura, no mínimo, para preservação ambiental.

§ 3° - Os Condomínios somente serão permitidos nas zonas onde se permitam usos habitacionais e agrupamentos residenciais, assim definidos na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano.

§ 4° - A ocupação proposta pelo empreendimento, não poderá exceder em nenhum caso os parâmetros estabelecidos para a zona em que se insere a gleba;

Art. 27 - Os Condomínios atenderão obrigatoriamente as seguintes exigências:

I. As faixas de acesso deverão ter as seguintes dimensões mínimas:
   a) 3,00m (três metros), quando destinados a pedestres;
   b) 8,50m (oito metros e cinqüenta centímetros), sendo 6m (seis metros) de pista e 2,50m (dois metros e cinqüenta centímetros) de passeio quando as edificações estiverem situadas em um só lado da faixa de acesso e este tiver até 60 m (sessenta metros) de comprimento;
   c) 11,00m (onze metros), sendo 6m (seis metros) de pista e 2,50 m (dois metros e cinqüenta centímetros) de passeio para cada lado, quando as edificações estiverem situadas em ambos os lados da faixa de acesso ou este tiver mais de 60m (sessenta metros) de comprimento;
   d) e demais exigências estabelecidas na Lei do Sistema Viário.
II. as áreas de acesso serão revestidas com pavimento permeável;
III. o terreno será convenientemente drenado, sendo que a vazão de saída deverá ser igual à original, antes da implantação do empreendimento;
IV. as divisas do conjunto residencial com o logradouro público deverão ser feitas com lotes de frente e abertos para a via pública;
V. os limites externos do condomínio poderão ser circundados por grades e outras formas de vedação, sem impedir a aeração, conforme se restrinja por regulamento a construção de muros divisórios internos, entre as frações;
VI. a infra-estrutura exigida é regulamentada pela Lei de Parcelamento do Solo Urbano, devendo apresentar as seguintes obras de urbanização interna, no mínimo:
   a) Meio-fio e pavimentação nas vias internas;
   b) Rede de abastecimento de água;
   c) Redes de energia e iluminação pública interna;
   d) Galerias de águas pluviais e paisagismo;
   e) Coleta, tratamento e destinação final do esgoto;

f) Solução para coleta, depósito e destinação final de resíduos sólidos ou lixo domiciliar.

I. reserva de área para estacionamento de veículos no interior do Condomínio;

II. reserva de área interna destinada ao uso de recreação dos condôminos, na proporção mínima de 10% (dez por cento) da área total do condomínio, excluídas deste percentual as áreas destinadas às vias de circulação interna;

III. destinarão à Prefeitura Municipal, em área livre e edificável, o equivalente a 10 % (dez por cento) do total da área, em valor equivalente da gleba destinada ao condomínio, área esta que será destinada à implantação de equipamentos urbanos comunitários;

IV. a área referida no inciso IX deste Artigo deverá estar situada fora do condomínio, mas não obrigatoriamente contígua ao empreendimento, necessitando prévio consentimento ou justa avaliação por parte do Departamento de Urbanismo da Prefeitura Municipal.

SEÇÃO II – DA APROVAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

Art. 28 - Antes da elaboração do projeto de condomínio, o interessado deverá apresentar o requerimento acompanhado dos mesmos documentos previstos no Art. 7° desta Lei.

Art. 29 - A Prefeitura, após análise de toda a documentação enviada, emitirá parecer referente às exigências que deverão ser respeitadas pelo empreendedor em seu projeto.

Art. 30 - O projeto completo do condomínio, para a aprovação final, deverá conter:

I. Parecer favorável da Prefeitura com relação ao condomínio no imóvel proposto;

II. Implantação do Condomínio na escala 1:1.000;

III. Título de propriedade do imóvel;

IV. Projeto Arquitetônico das edificações e do aproveitamento desejado, observado o padrão de normas técnicas;

V. Estatuto, convenção ou Regulamento Próprio condominial, com inserção indispensável das obrigações reservadas para o condomínio por esta Lei, sobre o qual a prefeitura poderá ou não, exigir parecer ou relatório ambiental prévios;

VI. Minuta do contrato de compromisso de compra e venda a ser firmado entre vendedores e compradores das frações, em cujo instrumento deverá constar o Regulamento Próprio e interno ao empreendimento;

VII. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), junto ao CREA referente aos projetos apresentados, dentro da habilitação profissional legalmente exigível;

VIII. Laudo de viabilidade de abastecimento de água (SANEPAR).

§ 1° - Os projetos apresentados deverão obedecer às características técnicas indicadas pela ABNT.

§ 2° - A planta do projeto deverá ser assinada pelo proprietário e pelo Responsável Técnico legalmente habilitado pelo CREA para execução dos respectivos serviços.

§ 3° - O Responsável Técnico deverá estar cadastrado no município.

§ 4° - O Regulamento ou Estatuto interno do condomínio deve compromissar todos os condôminos com a eventual doação ao município das vias internas principais, caso a expansão da malha urbana municipal assim o exija, para garantia de acesso e tráfego de vizinhos a funções urbanas coletivas próximas, como escolas e equipamentos públicos.

Art. 31 - O projeto devidamente aprovado pelo município para implantação de condomínio, será levado obrigatoriamente para averbação e matrícula junto ao Registro Imobiliário competente, cujo ato vinculará o empreendimento a Regulamento Próprio, no qual deverá constar que o uso da área total se presta tão somente para condomínio, sendo proibido seu desmembramento em lotes individualizados que contrariem a forma originalmente aprovada, salvo nos casos em que haja a possibilidade de adequá-lo, no todo ou em parte, àquilo que está estabelecido, por lei, para os loteamentos.

Art. 32 - O Condomínio aprovado pela municipalidade não poderá sofrer qualquer modificação ou alteração na sua forma original sem prévia autorização do Município.

Art. 33 - Cabe exclusivamente aos condôminos a responsabilidade e ônus pela indispensável limpeza, manutenção e preservação de vias, espaços, logradouros e áreas internas de uso exclusivo do condomínio, assim como as obras de urbanização interna enumeradas no item VI do Art. 27, desta Lei.

Art. 34 - Na eventualidade da dissolução do condomínio, a rede viária e as áreas descobertas de uso comum serão transferidas, no todo ou em parte, ao domínio do município, sem ônus para o mesmo.

Parágrafo único – Para alteração do uso do solo do Condomínio, será respeitada a sua Convenção, registrando-se no Registro de Imóveis essa alteração.

CAPÍTULO IV - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 35 - Fica sujeito a multa correspondente a 1 (uma) UFM (Unidade Fiscal do Município) vigente em Pontal do Paraná por metro quadrado de área todo aquele que, a partir da data da publicação da presente Lei, efetuar arruamento ou loteamento ou desmembramento de terreno neste Município sem a prévia autorização dos órgãos competentes.

Parágrafo único - O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais ações legais.

Art. 36 - Nenhum benefício urbano, executado por iniciativa do Poder Público Municipal, será estendido a terrenos arruados ou loteados sem a prévia aprovação da Prefeitura, mormente no que concerne a revestimento, pavimentação ou melhoria nas vias públicas, canalizações de rios, córregos ou valas de drenagens, limpeza urbana, coleta de lixo, rede de iluminação, serviço de transporte coletivo, emplacamento de logradouros ou numeração predial.

Parágrafo único - A denominação e o emplacamento dos logradouros públicos e particulares (às expensas do Loteador), assim como a numeração das edificações (às expensas dos Proprietários), é ação privativa e exclusiva do Poder Público Municipal.

Art. 37 - Nas desapropriações, não se indenizarão as benfeitorias ou construções realizadas em loteamentos irregulares, nem se considerarão como terrenos loteados, para fins de indenização, as glebas que forem arruadas, loteadas ou desmembradas sem autorização municipal.

Art. 38 - Tão logo chegue ao conhecimento da Prefeitura, após a publicação desta Lei, da existência de um arruamento, loteamento ou desmembramento de terreno, constituído sem autorização municipal, o responsável pela irregularidade será notificado pela Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo para efetuar o pagamento da multa prevista no Art. 35, e terá o prazo de 30 (trinta) dias úteis para protocolar pedido de regularização, ficando a cargo da secretaria municipal estipular demais prazos necessários.

Art. 39 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Pontal do Paraná, 05 de outubro de 2006.

Rudisney Gimenes
Prefeito