PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PEABIRU
Praça Eleutério Galdino de Andrade, 21 - Fone-Fax (44) 3531 – 2121
CNPJ – 75.370.148/0001-17 - CEP – 87250-000 Peabiru – Paraná

Peabiru, 03 de setembro de 2024.

Ofício nº 191/2024

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Através do presente, encaminho a Vossa Senhoria, o presente Projeto de Lei Complementar n.º 04/2024, que "*Dispõe sobre as Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo em Zonas Especiais de Interesse Turístico (ZEIT) para fins de Urbanização Específica e dá outras providências*", a fim de substituir o Projeto de Lei Complementar nº 11/2024, protocolado no dia 02/09/2024.

Cumpre salientar que a presente substituição do projeto se faz necessária para retificação dos arquivos, os quais, por um lapso, constou como nº 11/2024, quando o correto seria 04/2024.

Portanto, apresenta nesta oportunidade o projeto devidamente retificado.

Na oportunidade, renovo a Vossa Senhoria, meus votos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

JULIO CEZAR FRARE
Prefeito Municipal

Excelentíssimo Senhor
LUCAS MANOEL PRUDENCIO DE BRITO
DD Presidente da Câmara Municipal
Peabiru – Paraná

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PEABIRU
Praça Eleutério Galdino de Andrade, 21 - Fone-Fax (44) 3531 – 2121
CNPJ – 75.370.148/0001-17 - CEP – 87250-000 Peabiru – Paraná

MENSAGEM AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 04/2024

Excelentíssimo Senhor Presidente:

Com os meus cordiais cumprimentos, tenho a honra de submeter à elevada apreciação de Vossa Excelência e dos Nobres Vereadores desta Casa Legislativa o Projeto de Lei Complementar que "*Dispõe sobre as Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo em Zonas Especiais de Interesse Turístico (ZEIT) para fins de Urbanização Específica e dá outras providências.*"

Cumpre destacar que o Município visa à implementação de uma nova modalidade de parcelamento de solo, a qual tem demonstrado expressivo crescimento em outras localidades. Ressalte-se, ademais, que a introdução desta modalidade criará novas oportunidades de parcelamento, contribuindo, de forma significativa, para o desenvolvimento do Município, especialmente na esfera turística.

Outrossim, convém mencionar que o projeto de lei em questão foi devidamente aprovado pelo Conselho Municipal da Cidade e, subsequentemente, apresentado em audiência pública, conforme documentação anexa.

Ante o exposto, e na certeza de contar com o valioso apoio desta ilustre Casa Legislativa à presente iniciativa, renovo meus protestos de elevada estima e distinta consideração.

Peabiru, 02 de setembro de 2024.

JULIO CEZAR FRARE
Prefeito Municipal

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PEABIRU
Praça Eleutério Galdino de Andrade, 21 - Fone-Fax (44) 3531 – 2121
CNPJ – 75.370.148/0001-17 - CEP – 87250-000 Peabiru – Paraná

ERRATA AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 11/2024

O município de Peabiru, informa a seguinte retificação aos anexos do projeto de Lei complementar nº 04/2024. Por um lapso de digitação, constou-se dos documentos anexos ao ora projeto de Lei de Lei Complementar nº 04/2024, o nº 11/2024.

Portanto, nos documentos constantes do projeto de Projeto de Lei Complementar nº 04/2024, onde se lia "Projeto de Lei Complementar nº 11/2024", leia-se "Projeto de Lei Complementar nº 04/2024".

Peabiru, 03 de setembro de 2024.

Júlio Cezar Frare
Prefeito

SUMÁRIO

CAPÍTULO I
DAS CONDIÇÕES GERAIS E DEFINIÇÕES (Art. 1º ao 5º)

CAPÍTULO II
DO PARCELAMENTO DO SOLO POR CONDOMÍNIO DE LOTES

SEÇÃO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS (Art. 6º)

SEÇÃO II
DOS REQUISITOS MINIMOS (Art. 7º)

SEÇÃO III
DAS RESPONSABILIDADES (Art. 8º - 12)

CAPÍTULO III
DOS PROCEDIMENTOS PARA REGULARIZACAO

SEÇAO I
DAS DIRETRIZES GERAIS PARA O CONDOMÍNIO (Art. 13 - 15)

SEÇÃO II
DO PROJETO DE CONDOMÍNIO (Art. 16)

SEÇAO III
DA APROVAÇÃO DO PLANO DE CONDOMÍNIO (Art. 17 - 24)

CAPÍTULO IV
DAS DISPOSIÇÕES PENAIS (Art. 25 – 26)

CAPÍTULO V
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS (Art. 27 - 33)

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N°. 04/2024

SÚMULA: *"Dispõe sobre as Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo em Zonas Especiais de Interesse Turístico (ZEIT) para fins de Urbanização Específica e dá outras providências."*

CAPÍTULO I
DAS CONDIÇÕES GERAIS E DEFINIÇÕES

Art. 1º Esta Lei tem por finalidade regulamentar o uso e a ocupação do solo em Zonas Especiais de Interesse Turístico para fins de Urbanização Específica - ZEIT, sendo elaborada em observância à atual redação da Lei Federal nº 6.766, de 1979, da Lei Federal nº 12.651, de 2012, da Lei Federal nº 13.465, de 2017, da Lei do Plano Diretor Municipal e demais normas federais e estaduais relativas à matéria e visa assegurar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade.

§ 1º As Zonas Especiais de Interesse Turístico - ZEIT são áreas cujas características peculiares, vocação, adequação e potencialidade despertam a necessidade de ações específicas de urbanização e desenvolvimento municipal.

§ 2º Essas zonas serão demarcadas com base em um levantamento territorial do município, representado cartograficamente, mediante um Projeto de Lei Específico.

Art. 2º As ZEIT priorizam a preservação do patrimônio natural e o desenvolvimento turístico regional, permitindo, de forma controlada, atividades turísticas, de lazer e usos residenciais de baixa densidade, seguindo estas diretrizes:

I - Fomentar o desenvolvimento turístico da região;

II - Fazer cumprir as leis ambientais pertinentes;

III - Atender a faixa mínima de área de preservação permanente;

IV – Exigir o licenciamento ambiental.

Art. 3º Para usos residenciais de baixa densidade em ZEITs, será admitida a modalidade de parcelamento do solo em Condomínio de Lotes, conforme a Lei Federal nº 13.465, de 2017.

Parágrafo único Em áreas rurais, após a aprovação de um Projeto de Lei Específico de Demarcação, o imóvel será descaracterizado junto ao INCRA (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária) e averbado na matrícula correspondente.

Art. 4º Para fins desta Lei, são adotadas as seguintes definições:

I - ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas;

II - ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA - É a área de terra, delimitada na Lei de Uso e Ocupação do Solo ou por lei específica, destinada a fins urbanos específicos: zonas turísticas, chácaras de lazer ou recreio, vilas rurais, lotes industriais ou outros; localizada dentro ou fora do perímetro urbano;

III - ÁREA VERDE - É a área destinada aos espaços de domínio público que desempenham funções ecológicas, paisagísticas e recreativas, proporcionando melhoria da qualidade ambiental, funcional, estética e de bem-estar do ambiente urbano, sendo dotadas de vegetação e espaços livres de impermeabilização, admitindo-se intervenções mínimas como caminhos, trilhas, brinquedos infantis e outros meios de passeios e divertimentos leves;

IV - ÁREA DE PROTEÇÃO PERMANENTE (APP) – É a área definida nos artigos 2º e 3º da Lei Federal nº 12.651/2012 – Código Florestal;

V - ÁREA DE LAZER - É a área de terra destinada a praças, parques, jardins e outros espaços destinados à recreação;

VI - ÁREA RURAL - É a parcela do território cujo uso envolve atividade de exploração extrativa agrícola, pecuária, silvícola ou agroindustrial, e que está fora do perímetro urbano;

VII - ÁREA URBANA - É a parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano por lei municipal específica, que não se enquadre na definição de área rural; destinada à moradia, ao comércio, à indústria, delimitada pelo perímetro urbano e sobre a qual incide o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana;

VIII - ÁREA OU ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA - Relacionada à possibilidade de serem exercidas atividades tipicamente urbanas em determinado terreno da cidade, isolado, separado, não contíguo às demais zonas urbanas do município;

IX - ARRUAMENTO - Considera-se como tal a abertura de qualquer via ou logradouro destinado à utilização pública para circulação de pedestres ou veículos;

X - ÁREA NON AEDIFICANDI - É a área de terra onde é vedada a edificação de qualquer natureza;

XI - CONDOMÍNIO DE LOTES: a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais de áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de

domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio;

XII - CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia e CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo;

XIII – FAIXA DE DOMÍNIO: área ao longo das rodovias e ferrovias destinada a garantir o uso, a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme o estabelecido nas normas técnicas pertinentes, sendo definida no âmbito da respectiva licença urbanística;

XIV - FAIXA NÃO EDIFICÁVEL ('non aedificandi'): área do terreno onde não será permitida qualquer construção;

XV - FRAÇÃO IDEAL: índice da participação abstrata indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio de lotes, expresso sob forma decimal, ordinária ou percentual;

XVI - GLEBA - Área de terra que não foi ainda objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;

XVII - INFRAESTRUTURA BÁSICA - Equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, sistema de drenagem urbana, de energia elétrica pública e domiciliar, e as vias de circulação pavimentadas ou não;

XVIII - LOTE - Área de terra resultante de parcelamento do solo para fins urbanos, podendo ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes;

XIX – PARCELAMENTO - subdivisão de glebas, áreas ou terrenos indivisos em lotes, podendo ocorrer mediante condomínio, desmembramento ou desdobro, observadas as disposições das legislações federais, estaduais e municipais pertinentes;

XX - PLANO DE CONDOMÍNIO - É o conjunto de documentos e projetos que indica a forma pela qual será realizado o parcelamento do solo por condomínio;

XXI - REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - Conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, que visam a adequar assentamentos preexistentes, clandestinos ou irregulares, às conformidades legais, de modo a garantir o direito a cidades sustentáveis e o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana;

XXII - UNIDADE AUTÔNOMA - Unidade imobiliária destinada à edificação, resultante de condomínio realizado nos termos desta lei.

Art. 5º Não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos, conforme a Lei Federal nº 6.766, de 1979, Lei nº 10.932, e o Código Florestal:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundação, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com materiais nocivos à saúde pública;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a trinta por cento, salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não são aconselháveis para edificação;

V - em áreas de Preservação Ambiental, assim definidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano;

VI - em áreas de risco, assim definidas em lei municipal;

VII - nas proximidades de nascentes, águas correntes e dormentes, seja qual for a sua situação topográfica;

VIII - em terrenos situados em fundos de vales, essenciais para o escoamento natural das águas;

IX - em faixas de 15m (quinze metros) para cada lado das faixas de domínio ou de segurança de redes de alta tensão, ferrovias, rodovias e dutos, salvo maiores exigências dos órgãos municipais, estaduais e federais competentes;

X - em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias adequadas à vida humana;

XI - onde não seja possível o esgotamento sanitário, seja por meio de rede coletora ou por conjunto de fossa e filtro e/ou outras soluções sustentáveis, como instalações de biodigestores;

XII - em Vila Rural que, salvo entendimento contrário do órgão municipal competente, deverá obedecer às características para as quais foi criada;

XIII - em áreas localizadas fora do perímetro urbano, da área ou zona de expansão urbana, ou fora do núcleo de expansão urbana específica e fora de zonas demarcadas como urbanização específica.

CAPÍTULO II
DO PARCELAMENTO DO SOLO POR CONDOMÍNIO DE LOTES
SEÇÃO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 6º Fica admitida a implantação de condomínio de lotes, nos termos do artigo 1.358-A e seguintes do Código Civil, nas Zonas Especiais de Interesse Turístico, sendo constituído por áreas privativas, compostas de construções constantes de projetos pré-aprovados.

§ 1º Toda a área interna é de uso privado, incluindo os lotes com áreas construídas privativas e as vias de circulação e espaços comuns, que são propriedade dos moradores conforme as frações ideais atribuídas.

§ 2º Cada lote será considerado como unidade autônoma, a ele atribuindo-se uma fração ideal de gleba e coisas comuns, existindo também áreas e edificações de uso comum.

§ 3º O sistema viário, as áreas livres e os equipamentos comunitários integram a fração ideal de domínio dos condôminos.

§ 4º Os direitos e deveres dos condôminos deverão ser estabelecidos por meio de convenção condominial, que conterá as normas que vigerão entre os condôminos, bem como as limitações edilícias e de uso do solo relacionadas a cada unidade, observados os pressupostos desta Lei.

§ 5º As despesas atinentes à conservação das áreas comuns são de responsabilidade dos condôminos, que, através da Assembleia Geral, aprovarão um plano orçamentário onde definirão uma tarifa condominial mensal.

SEÇÃO II
DOS REQUISITOS MINIMOS

Art. 7º O Condomínio de lotes nas áreas em questão deverá atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:

I - todos os parcelamentos de solo deverão ser dotados, pelo empreendedor, de infraestrutura básica, conforme a Lei Federal nº 6.766/1979, composta, no mínimo, por escoamento de águas pluviais, obras complementares necessárias à contenção da erosão, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar, vias de circulação com revestimento, e a marcação das quadras e lotes;

II - os lotes não podem ser inferiores a 300 m², com altura máxima de dois pavimentos e taxa de permeabilidade de 30%;

III - deverá ser executada uma via marginal de, no mínimo, 15 m (quinze metros) de largura, margeando a faixa de preservação de nascentes, fundos de vales, córregos, ao longo das faixas de segurança das linhas de transmissão de energia e das faixas de domínio das rodovias, salvo disposição decorrente de estudos específicos;

IV - as dimensões do passeio e da faixa carroçável das vias internas ao condomínio devem harmonizar-se com o relevo do local;

V - as áreas de preservação ambiental ao longo dos cursos d'água e fundos de vales e nascentes de água obedecerão as dimensões minimas regidas pela Lei do Código Florestal;

VI - os cursos d'água não poderão ser modificados ou canalizados sem o consentimento do órgão competente do Poder Executivo Municipal e

Estadual;

VII - as áreas de terras localizadas sob linha de transmissão de energia elétrica serão computadas como área de arruamento;

VIII - na execução de obras de terraplanagem, deverão ser implantados pelo empreendedor, sistemas de drenagem necessários para preservar as linhas naturais de escoamento das águas superficiais, prevenindo a erosão, o assoreamento e as enchentes, conforme diretrizes expedidas pelo órgão municipal competente;

IX - quando não houver via de acesso ao condomínio urbanístico, esta deverá ser implantada pelo empreendedor simultaneamente à implantação do condomínio;

X - deverá ser circundado por cerca ou muro com altura máxima de 3,00 m (três metros), sendo dispensado nas divisas onde houver algum acidente geográfico natural.

SEÇÃO III
DAS RESPONSABILIDADES

Art. 8º Serão de responsabilidade e ônus dos condôminos:

I - Serviços de conservação e manutenção das vias internas, inclusive a sua sinalização;

II - Serviços de conservação e manutenção dos espaços livres em comum e de lazer interno ao condomínio, bem como das edificações de uso comum;

III - Coleta, remoção e destinação final de lixo domiciliar, e limpeza de vias, que deverão ser executadas por empresas devidamente licenciadas para essa finalidade;

IV - Serviços de iluminação das áreas comuns;

V - Arborização de vias;

VI - Prevenção de sinistros;

VII - Drenagem de águas pluviais;

VIII - Manutenção do sistema de abastecimento de água potável;

IX - Manutenção do esgotamento sanitário, quando for adotada solução não individual.

Art. 9º As áreas de uso comum, destinadas ao lazer, recreação, vias internas ou outros fins, aprovadas pela autoridade competente e definidas na convenção condominial, não poderão ter sua destinação alterada unilateralmente pelo incorporador, sendo necessária a concordância unânime dos condôminos.

Art. 10 No caso de extinção do condomínio de lotes, as áreas

comuns, inclusive benfeitorias nelas executadas, e as vias internas, serão doadas, sem quaisquer ônus, para o Município.

Art. 11 A leitura do consumo de abastecimento de água, esgotamento sanitário e de energia elétrica por unidade autônoma, pelas concessionárias de serviços, deverá ser assegurada.

Art. 12 Deverá ser assegurada a ação livre e desimpedida das autoridades públicas e concessionárias de serviços responsáveis pela segurança, bem-estar da população e pela infraestrutura dentro dos limites do condomínio urbanístico.

CAPÍTULO III
DOS PROCEDIMENTOS PARA REGULARIZACAO

SEÇÃO I
DAS DIRETRIZES GERAIS PARA O CONDOMÍNIO

Art. 13 Para efetuar a proposta de parcelamento do solo em condomínio, o interessado deverá solicitar ao órgão competente do Poder Executivo Municipal, sob o título de 'DIRETRIZES GERAIS', a definição das condições para o parcelamento do solo. Para tanto, deverá apresentar, acompanhado de requerimento próprio, os seguintes elementos:

I - título de propriedade do imóvel;

II - certidão negativa da Fazenda Federal e Municipal, relativa ao imóvel;

III - certidão de ônus reais relativos ao imóvel;

IV - certidão negativa de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;

V - sondagem e percolação de solo, apontando o nível do lençol freático;

VI - cópia da planilha de cálculo analítico do levantamento topográfico do imóvel;

VII - esquema preliminar do condomínio pretendido, indicando as vias de circulação, quadras e áreas públicas;

VIII - plantas do imóvel, na escala 1:1000 (um para mil), sendo uma cópia em mídia digital e duas cópias apresentadas em papel, sem rasuras ou emendas, e assinadas pelo proprietário do imóvel e pelo profissional responsável pelos serviços de levantamento topográfico, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

a) divisas do imóvel, perfeitamente definidas e traçadas;

b) localização dos cursos d'água, lagoas, represas, áreas sujeitas a inundações, bosques e árvores frondosas, pedreiras, linhas de transmissão

de energia elétrica, dutos e construções existentes;

c) curvas de nível, de metro em metro;

d) orientação magnética e verdadeira do norte; mês e ano do levantamento topográfico;

e) referência de nível;

f) arruamento vizinho a todo o perímetro da gleba, com localização dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, bem como suas respectivas distâncias ao imóvel que se pretende parcelar;

g) pontos onde foram realizados os testes de percolação do solo.

IX - outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente do Poder Executivo Municipal.

Parágrafo único. Sempre que necessário, o órgão competente do Poder Executivo Municipal poderá exigir a extensão do levantamento topográfico ao longo de uma ou mais divisas da gleba a ser loteada até o talvegue ou espigão mais próximo.

Art. 14 O órgão competente do Poder Executivo Municipal, em conformidade com as instituições legais federal, estadual e municipal existentes, expedirá as DIRETRIZES GERAIS do condomínio, as quais fixarão:

I - se o imóvel é passível de ser parcelado ou arruado, em todo ou em partes;

II - as características gerais do condomínio em relação ao uso e ocupação do solo;

III - as vias de circulação existentes ou previstas que compõem o sistema viário da cidade e do município, que devem ser respeitadas pelo condomínio pretendido;

IV - os coletores principais de águas pluviais e esgotos, quando existirem ou estiverem previstos;

V - áreas non aedificandi, se houver;

VI - o traçado e as respectivas dimensões do sistema viário principal do condomínio;

VII - as áreas de preservação ambiental de rios e nascentes, as linhas de alta tensão e telefônicas, as faixas de domínio de rodovias;

VII - as obras de infraestrutura que deverão ser executadas pelo interessado e os respectivos prazos para execução.

§1º O prazo máximo para o fornecimento das Diretrizes Gerais é de 30 (trinta) dias, contados a partir da data do protocolo de entrega de todos os documentos exigidos pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal.

Art. 15 As Diretrizes Gerais expedidas vigorarão pelo prazo

máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar do dia de sua expedição, após o qual estarão automaticamente prescritas e o processo iniciado será arquivado.

SEÇÃO II
DA APROVAÇÃO PRÉVIA DO CONDOMÍNIO

Art. 16 Após a emissão das diretrizes gerais, caso o proprietário deseje prosseguir com o condomínio, deverá apresentar um requerimento para a análise da APROVAÇÃO PRÉVIA DO CONDOMÍNIO. Para esse fim, o interessado deverá apresentar os seguintes documentos:

I. Matricula do imóvel atualizada (com registro da lei de urbanização);
II. Contrato social da empresa;
III. Certidão federal;
IV. Certidão estadual;
V. Certidão municipal;
VI. Certidão trabalhista;
VII. Licença emitida pelo IAT (instituto água e terra – licença prévia e licença instalação);
VIII. Licença emitida pelo IPHAN;
IX. Viabilidade Copel, quando for o casso;
X. Viabilidade SAAR, quando for o caso;
XI. Certidão de uso e ocupação do solo;
XII. Certidão de ônus do CRI de Peabiru;
XIII. Autorga de passagem de águas pluviais registrado em matricula, quando for o caso;
XIV. Anuência emitida pelo DER/PR (departamento de estrada e rodagem se necessário);
XV. ART/RRT (de todos os projetos apresentados – de projetos e de execução de obra.);
XVI. Procuração;
XVII. Orçamento da infraestrutura;
XVIII. Cronograma fisico da obra;
XIX. Memorial descritivo (da obra);
XX. Memorial descritivo (de parcelamento do solo);
XXI. Memorial de calculo pluviométrico;
XXII. Modelo de contrato de compra e venda;
XXIII. Projeto de parcelamento do solo georreferenciado;
XXIV. Planta de situação;
XXV. Projeto elétrico/iluminação;

XXVI. Projeto paisagístico aprovado pelo departamento de meio ambiente municipal;
XXVII. Projeto planialtimetrico (com coordenadas UTM);
XXVIII. Projeto de revestimento;
XXIX. Projeto de sinalização (trânsito e placas com os nomes das ruas);
XXX. Projeto de água potável;
XXXI. Projeto de bacias de contribuição;
XXXII. Projeto de Drenagem de água pluviais;
XXXIII. Projeto de patamarização/terraplanagem;
XXXIV. Projeto de esgotamento sanitario;

SEÇÃO III
DA APROVAÇÃO PREVIA DO PLANO DE CONDOMÍNIO

Art. 17 Recebidos todos os elementos do APROVAÇÃO PRÉVIA DO PLANO de CONDOMÍNIO, ouvidas as autoridades competentes, o órgão competente do Poder Executivo Municipal, no prazo de até 90 (noventa) dias, procederá ao exame das peças apresentadas, manifestando sua avaliação técnica.

§ 1º Havendo incorreções nos projetos técnicos apresentados, o responsável técnico e o proprietário do condomínio serão notificados para promover as mudanças necessárias.

§ 2º. O prazo máximo para apresentação das correções é de 90 (noventa) dias, contados a partir da data da notificação, após o qual, não sendo atendido, o processo iniciado será arquivado.

Art. 18 Uma vez que os projetos estejam de acordo com as normas e diretrizes apropriadas, o Poder Executivo Municipal publicará, em jornais locais e regionais, as condições sob as quais o PLANO DE CONDOMÍNIO será executado.

Art. 19 Decorridos 15 (quinze) dias da publicação a que se refere o artigo anterior e estando o PLANO DE CONDOMÍNIO de acordo com as exigências técnicas e legais, o proprietário empreendedor será notificado para apresentar 3 (três) cópias em papel e uma em mídia digital do referido PLANO e a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) junto ao CREA ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) junto ao CAU dos profissionais responsáveis pelo Projeto de Condomínio e Projetos Complementares, e a licença prévia de instalação do IAT.

Art. 20 Uma vez cumpridas as exigências contidas nos artigos anteriores, será assinado, entre o proprietário e o Poder Executivo Municipal, um TERMO DE COMPROMISSO onde o proprietário se obriga a, no mínimo:

I - facilitar a fiscalização permanente durante a execução das obras e serviços;

II - executar, no prazo máximo de 2 (dois) anos, em acordo com o Cronograma Físico Financeiro, as obras dos PROJETOS COMPLEMENTARES;

III - não transacionar, por qualquer instrumento, lotes caucionados;

IV - utilizar modelo de contrato de compra e venda, conforme exigência dessa Lei.

§ 1º No caso de não ter havido a conclusão das obras exigidas pela legislação municipal (no mínimo: execução de vias de circulação, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais), será exigido o competente instrumento de garantia (exemplo: caução real – hipoteca, ou fidejussória - carta de fiança ou outra), a critério do Município, junto com o devido cronograma de obras, com a duração máxima de quatro anos.

§ 2º A avaliação dos imóveis caucionados será realizada por uma comissão de peritos avaliadores, de acordo com a NBR 14653, especialmente designados pelo Prefeito Municipal, sob a análise do Conselho Municipal competente.

§ 3º A área objeto da caução deverá situar-se dentro do território do Município.

§ 4º. A caução a que alude o inciso IV, deverá obrigatoriamente ser registrada na matrícula de cada lote caucionado como forma de evitar prejuízos a eventuais terceiros de boa fé.

Art. 2 Assinado o termo de compromisso, será aprovado o plano de condomínio, publicado o decreto de aprovação do plano de condomínio, expedido o respectivo alvará de condomínio e publicado o decreto de nomeação do responsável técnico do Poder Executivo Municipal para a fiscalização dos serviços e obras.

§ 1º. No decreto de aprovação deverão constar as condições em que o condomínio é autorizado, as obras e serviços a serem realizados, o prazo de execução, a indicação das áreas que passarão a integrar o domínio do município no ato de registro do condomínio, e o responsável técnico do Poder Executivo Municipal designado para a fiscalização dos serviços e obras.

§ 2º. O responsável técnico pela fiscalização emitirá,

trimestralmente, um Relatório de Acompanhamento das Obras e Serviços, indicando, no mínimo, sua evolução gradual, a observância dos projetos técnicos, as modificações introduzidas nos Projetos Complementares e a observância das normas de segurança, podendo em qualquer caso, o órgão municipal intervir.

Art. 22 Concluídas todas as obras e serviços e estando em perfeito estado de execução e funcionamento, o proprietário ou seu representante legal solicitará ao Poder Executivo Municipal a vistoria final do condomínio e a liberação da caução.

Art. 23 Mediante laudo de vistoria favorável, elaborado pelo responsável técnico pela fiscalização, e atestado de pleno funcionamento das redes e serviços, fornecidos pelos órgãos concessionários de serviços e órgãos públicos responsáveis pela política de meio ambiente, o Executivo Municipal publicará o decreto de recebimento do condomínio e liberará as áreas caucionadas.

§ 1º. Caso tenha havido necessidade de modificações na execução dos projetos complementares, o laudo de vistoria deverá ser acompanhado de desenhos e cálculos retificadores que indiquem as alterações realizadas.

§ 2º. A liberação das áreas caucionadas somente ocorrerá na finalização total do conjunto de obras e serviços.

Art. 24 Findo o prazo estipulado no cronograma físico-financeiro para a realização das obras e serviços, caso as mesmas não tenham sido executadas, o Poder Executivo Municipal poderá executar os serviços, diante da discricionariedade da Administração, promovendo a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio as áreas caucionadas correspondentes.

CAPÍTULO IV
DAS DISPOSIÇÕES PENAIS

Art. 25 Ficam sujeitos à cassação de alvará, embargo administrativo de obras e serviços, e aplicação de multa pecuniária aqueles que iniciarem ou efetuarem condomínio para fins urbanos sem autorização do Executivo Municipal, ou em desacordo com as disposições desta Lei, as normas de âmbito federal e estadual pertinentes, ou que não cumprirem o prazo estipulado no cronograma do condomínio.

§ 1º A multa a que se refere este artigo será arbitrada pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, de acordo com a gravidade da

infração, e seu valor corresponderá ao intervalo entre 50 e 1200 (cinquenta e mil duzentas) vezes a Unidade Fiscal do Município (URM).

§ 2º O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais cominações legais, nem sanará a infração, ficando o infrator obrigado a cumprir o disposto nesta Lei.

§ 3º A reincidência específica da infração acarretará ao proprietário uma multa em dobro do valor inicial, além da suspensão de sua licença para o exercício do parcelamento do solo.

Art. 26 São passíveis de punição, a bem do serviço público, conforme legislação específica em vigor, os servidores que, direta ou indiretamente, fraudando o espírito desta Lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidas licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

CAPÍTULO V
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 27 O Poder Executivo Municipal poderá baixar, por decreto, normas ou especificações técnicas adicionais referentes à apresentação de peças gráficas e às obras ou serviços de infraestrutura exigidos por esta Lei.

Art. 28 Os conjuntos habitacionais, seja de iniciativa privada ou pública, estão sujeitos à aplicação integral desta Lei.

Parágrafo único Para aprovação de qualquer alteração ou cancelamento de parcelamento do solo para fins urbanos registrado em cartório, deverão ser atendidas as disposições contidas nesta Lei, na Lei Federal nº 6.766/79 ou outra que a substitua.

Art. 29 Não será concedido alvará para edificação, reforma, ampliação ou demolição em lotes resultantes de parcelamento do solo não regularmente aprovados pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, em conformidade com esta Lei.

Art. 30 A aprovação de projeto de condomínio não implica em nenhuma responsabilidade, por parte do Poder Executivo Municipal, quanto a eventuais divergências referentes às dimensões de quadras ou lotes, ou quanto ao direito de terceiros em relação à área parcelada.

Art. 31 *O prazo máximo para a aprovação ou rejeição do PROJETO DE CONDOMÍNIO é de 15 (quinze) dias, contados a partir do cumprimento de todas as exigências feitas pelo proprietário junto ao órgão competente do*

Poder Executivo Municipal.

Art. 32 *Os casos omissos e dúvidas interpretativas decorrentes da aplicação desta Lei serão apreciados pelo Conselho Municipal da Cidade (CMC) e pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, que também terá a competência para estudar e definir os elementos técnicos necessários a todas as atividades normativas decorrentes desta Lei.*

Art. 33 *Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas todas as disposições em contrário.*

Prefeitura de Peabiru, 05 de agosto de 2024.

JULIO CEZAR FRARE
Prefeito Municipal

ATA DE REUNIÃO

Aos 07 dias do mês de agosto de 2024, no paço municipal de Peabiru, localizado na Praça Eleutério Galdino de Andrade, nº 21, Centro, realizou-se reunião com os membros do **Conselho Municipal da Cidade**. A Reunião foi iniciada com a presença dos seguintes membros do **Conselho Municipal da Cidade**: representando o Governo Municipal: Rildo Cavalari; Josué Mariot Júnior; e, Ângelo Prudêncio de Britto. Representando a Sociedade Civil: Fábio Alexandro Sexugi; Rodrigo Dala Rosa; e, Hélio Scarabel Júnior. Representando o Poder Legislativo: Aline Maria Torres. Aberta a reunião, incialmente nomeou-se o Sr. Luiz Otavio Roveroto Fonseca, Procurador-Geral do Município como secretário da presente reunião, cabendo ao mesmo a redação da ata. Em seguida, o Sr. Josué Mariot Júnior, fez a leitura do ofício encaminhado pelo Chefe do Poder Executivo, no qual, em síntese, apresenta cópia dos projetos de Lei Complementar nº 11/2024 e 12/2024, para apreciação e aprovação, cujos projetos dispõe sobre as Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo em Zonas Especiais de Interesse Turístico (ZEIT) para fins de Urbanização Específica e, dispõe sobre a Demarcação de Áreas em Zonas Especias de Interesses Turísticos para fins de Urbanização Especificas no Município de Peabiru/PR, respectivamente: ***LEI COMPLEMENTAR Nº. 11/2024. SÚMULA:*** *"Dispõe sobre as Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo em Zonas Especiais de Interesse Turístico (ZEIT) para fins de Urbanização Específica e dá outras providências."* ***CAPÍTULO I - DAS CONDIÇÕES GERAIS E DEFINIÇÕES. Art. 1º*** *Esta Lei tem por finalidade regulamentar o uso e a ocupação do solo em Zonas Especiais de Interesse Turístico para fins de Urbanização Específica - ZEIT, sendo elaborada em observância à atual redação da Lei Federal nº 6.766, de 1979, da Lei Federal nº 12.651, de 2012, da Lei Federal nº 13.465, de 2017, da Lei do Plano Diretor Municipal e demais normas federais e estaduais relativas à matéria e visa assegurar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade.* ***§ 1º*** *As Zonas Especiais de Interesse Turístico - ZEIT são áreas cujas características peculiares, vocação, adequação e potencialidade despertam a necessidade de ações específicas de urbanização e desenvolvimento municipal.* ***§ 2º*** *Essas zonas serão demarcadas com base em um levantamento territorial do município, representado cartograficamente, mediante um Projeto de Lei Específico.* ***Art. 2º*** *As ZEIT priorizam a preservação do patrimônio natural e o desenvolvimento turístico regional, permitindo, de forma controlada, atividades turísticas, de lazer e usos residenciais de baixa densidade, seguindo estas diretrizes: I - Fomentar o desenvolvimento turístico da região; II - Fazer cumprir as leis ambientais pertinentes; III - Atender a faixa mínima de área de preservação permanente; IV – Exigir o licenciamento ambiental.* ***Art. 3º*** *Para usos residenciais de baixa densidade em ZEITs, será admitida a modalidade de parcelamento do solo em Condomínio de Lotes, conforme a Lei Federal nº 13.465, de 2017.* ***Parágrafo único*** *Em áreas rurais, após a aprovação de um Projeto de Lei Específico de Demarcação, o imóvel será descaracterizado junto ao INCRA (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária) e averbado na matrícula correspondente.* ***Art. 4º*** *Para fins desta Lei, são adotadas as seguintes definições: I - ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas; II - ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA - É a área de terra, delimitada na Lei de Uso e Ocupação do Solo ou por lei específica, destinada a fins urbanos específicos: zonas turísticas, chácaras de lazer ou recreio, vilas rurais, lotes industriais ou outros; localizada dentro ou fora do perímetro urbano; III - ÁREA VERDE - É a área destinada aos espaços de domínio público que desempenham funções ecológicas, paisagísticas e recreativas, proporcionando melhoria da qualidade ambiental, funcional,*

estética e de bem-estar do ambiente urbano, sendo dotadas de vegetação e espaços livres de impermeabilização, admitindo-se intervenções mínimas como caminhos, trilhas, brinquedos infantis e outros meios de passeios e divertimentos leves; IV - ÁREA DE PROTEÇÃO PERMANENTE (APP) – É a área definida nos artigos 2º e 3º da Lei Federal nº 12.651/2012 – Código Florestal; V - ÁREA DE LAZER - É a área de terra destinada a praças, parques, jardins e outros espaços destinados à recreação; VI - ÁREA RURAL - É a parcela do território cujo uso envolve atividade de exploração extrativa agrícola, pecuária, silvícola ou agroindustrial, e que está fora do perímetro urbano; VII - ÁREA URBANA - É a parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano por lei municipal específica, que não se enquadre na definição de área rural; destinada à moradia, ao comércio, à indústria, delimitada pelo perímetro urbano e sobre a qual incide o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana; VIII - ÁREA OU ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA - Relacionada à possibilidade de serem exercidas atividades tipicamente urbanas em determinado terreno da cidade, isolado, separado, não contíguo às demais zonas urbanas do município; IX - ARRUAMENTO - Considera-se como tal a abertura de qualquer via ou logradouro destinado à utilização pública para circulação de pedestres ou veículos; X - ÁREA NON AEDIFICANDI - É a área de terra onde é vedada a edificação de qualquer natureza; XI - CONDOMÍNIO DE LOTES: a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais de áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio; XII - CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia e CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo; XIII – FAIXA DE DOMÍNIO: área ao longo das rodovias e ferrovias destinada a garantir o uso, a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme o estabelecido nas normas técnicas pertinentes, sendo definida no âmbito da respectiva licença urbanística; XIV - FAIXA NÃO EDIFICÁVEL ('non aedificandi'): área do terreno onde não será permitida qualquer construção; XV - FRAÇÃO IDEAL: índice da participação abstrata indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio de lotes, expresso sob forma decimal, ordinária ou percentual; XVI - GLEBA - Área de terra que não foi ainda objeto de parcelamento do solo para fins urbanos; XVII - INFRAESTRUTURA BÁSICA - Equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, sistema de drenagem urbana, de energia elétrica pública e domiciliar, e as vias de circulação pavimentadas ou não; XVIII - LOTE - Área de terra resultante de parcelamento do solo para fins urbanos, podendo ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes; XIX – PARCELAMENTO - subdivisão de glebas, áreas ou terrenos indivisos em lotes, podendo ocorrer mediante condomínio, desmembramento ou desdobro, observadas as disposições das legislações federais, estaduais e municipais pertinentes; XX - PLANO DE CONDOMÍNIO - É o conjunto de documentos e projetos que indica a forma pela qual será realizado o parcelamento do solo por condomínio; XXI - REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - Conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, que visam a adequar assentamentos preexistentes, clandestinos ou irregulares, às conformidades legais, de modo a garantir o direito a cidades sustentáveis e o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana; XXII - UNIDADE AUTÔNOMA - Unidade imobiliária destinada à edificação, resultante de condomínio realizado nos termos desta lei. **Art. 5º** Não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos, conforme a Lei Federal nº 6.766, de 1979, Lei nº 10.932, e o Código Florestal: I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundação, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas; II - em terrenos que tenham sido aterrados com materiais nocivos à saúde pública; III - em terrenos com declividade igual ou superior a trinta por cento, salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes; IV - em terrenos onde as condições geológicas não são aconselháveis para

edificação; V - em áreas de Preservação Ambiental, assim definidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano; VI - em áreas de risco, assim definidas em lei municipal; VII - nas proximidades de nascentes, águas correntes e dormentes, seja qual for a sua situação topográfica; VIII - em terrenos situados em fundos de vales, essenciais para o escoamento natural das águas; IX - em faixas de 15m (quinze metros) para cada lado das faixas de domínio ou de segurança de redes de alta tensão, ferrovias, rodovias e dutos, salvo maiores exigências dos órgãos municipais, estaduais e federais competentes; X - em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias adequadas à vida humana; XI - onde não seja possível o esgotamento sanitário, seja por meio de rede coletora ou por conjunto de fossa e filtro e/ou outras soluções sustentáveis, como instalações de biodigestores; XII - em Vila Rural que, salvo entendimento contrário do órgão municipal competente, deverá obedecer às características para as quais foi criada; XIII - em áreas localizadas fora do perímetro urbano, da área ou zona de expansão urbana, ou fora do núcleo de expansão urbana específica e fora de zonas demarcadas como urbanização específica. **CAPÍTULO II - DO PARCELAMENTO DO SOLO POR CONDOMÍNIO DE LOTES - SEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS. Art. 6º** Fica admitida a implantação de condomínio de lotes, nos termos do artigo 1.358-A e seguintes do Código Civil, nas Zonas Especiais de Interesse Turístico, sendo constituído por áreas privativas, compostas de construções constantes de projetos pré-aprovados. **§ 1º** Toda a área interna é de uso privado, incluindo os lotes com áreas construídas privativas e as vias de circulação e espaços comuns, que são propriedade dos moradores conforme as frações ideais atribuídas. **§ 2º** Cada lote será considerado como unidade autônoma, a ele atribuindo-se uma fração ideal de gleba e coisas comuns, existindo também áreas e edificações de uso comum. **§ 3º** O sistema viário, as áreas livres e os equipamentos comunitários integram a fração ideal de domínio dos condôminos. **§ 4º** Os direitos e deveres dos condôminos deverão ser estabelecidos por meio de convenção condominial, que conterá as normas que vigerão entre os condôminos, bem como as limitações edilícias e de uso do solo relacionadas a cada unidade, observados os pressupostos desta Lei. **§ 5º** As despesas atinentes à conservação das áreas comuns são de responsabilidade dos condôminos, que, através da Assembleia Geral, aprovarão um plano orçamentário onde definirão uma tarifa condominial mensal. **SEÇÃO II - DOS REQUISITOS MINIMOS. Art. 7º** O Condomínio de lotes nas áreas em questão deverá atender, no mínimo, aos seguintes requisitos: I - todos os parcelamentos de solo deverão ser dotados, pelo empreendedor, de infraestrutura básica, conforme a Lei Federal nº 6.766/1979, composta, no mínimo, por escoamento de águas pluviais, obras complementares necessárias à contenção da erosão, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar, vias de circulação com revestimento, e a marcação das quadras e lotes;II - os lotes não podem ser inferiores a 300 m², com altura máxima de dois pavimentos e taxa de permeabilidade de 30%; III - deverá ser executada uma via marginal de, no mínimo, 15 m (quinze metros) de largura, margeando a faixa de preservação de nascentes, fundos de vales, córregos, ao longo das faixas de segurança das linhas de transmissão de energia e das faixas de domínio das rodovias, salvo disposição decorrente de estudos específicos; IV - as dimensões do passeio e da faixa carroçável das vias internas ao condomínio devem harmonizar-se com o relevo do local; V - as áreas de preservação ambiental ao longo dos cursos d'água e fundos de vales e nascentes de água obedecerão as dimensões mínimas regidas pela Lei do Código Florestal; VI - os cursos d'água não poderão ser modificados ou canalizados sem o consentimento do órgão competente do Poder Executivo Municipal e Estadual; VII - as áreas de terras localizadas sob linha de transmissão de energia elétrica serão computadas como área de arruamento; VIII - na execução de obras de terraplanagem, deverão ser implantados pelo empreendedor, sistemas de drenagem necessários para preservar as linhas naturais de escoamento das águas superficiais, prevenindo a erosão, o assoreamento e as

enchentes, conforme diretrizes expedidas pelo órgão municipal competente; IX - quando não houver via de acesso ao condomínio urbanistico, esta deverá ser implantada pelo empreendedor simultaneamente à implantação do condomínio; X - deverá ser circundado por cerca ou muro com altura máxima de 3,00 m (três metros), sendo dispensado nas divisas onde houver algum acidente geográfico natural. ***SEÇÃO III - DAS RESPONSABILIDADES.*** ***Art. 8º*** *Serão de responsabilidade e ônus dos condôminos: I - Serviços de conservação e manutenção das vias internas, inclusive a sua sinalização; II - Serviços de conservação e manutenção dos espaços livres em comum e de lazer interno ao condomínio, bem como das edificações de uso comum; III - Coleta, remoção e destinação final de lixo domiciliar, e limpeza de vias, que deverão ser executadas por empresas devidamente licenciadas para essa finalidade; IV - Serviços de iluminação das áreas comuns; V - Arborização de vias; VI - Prevenção de sinistros; VII - Drenagem de águas pluviais; VIII - Manutenção do sistema de abastecimento de água potável; IX - Manutenção do esgotamento sanitário, quando for adotada solução não individual.* ***Art. 9º*** *As áreas de uso comum, destinadas ao lazer, recreação, vias internas ou outros fins, aprovadas pela autoridade competente e definidas na convenção condominial, não poderão ter sua destinação alterada unilateralmente pelo incorporador, sendo necessária a concordância unânime dos condôminos.* ***Art. 10*** *No caso de extinção do condomínio de lotes, as áreas comuns, inclusive benfeitorias nelas executadas, e as vias internas, serão doadas, sem quaisquer ônus, para o Município.* ***Art. 11*** *A leitura do consumo de abastecimento de água, esgotamento sanitário e de energia elétrica por unidade autônoma, pelas concessionárias de serviços, deverá ser assegurada.* ***Art. 12*** *Deverá ser assegurada a ação livre e desimpedida das autoridades públicas e concessionárias de serviços responsáveis pela segurança, bem-estar da população e pela infraestrutura dentro dos limites do condomínio urbanístico.* ***CAPÍTULO III - DOS PROCEDIMENTOS PARA REGULARIZACAO. SEÇÃO I - DAS DIRETRIZES GERAIS PARA O CONDOMÍNIO. Art. 13*** *Para efetuar a proposta de parcelamento do solo em condomínio, o interessado deverá solicitar ao órgão competente do Poder Executivo Municipal, sob o título de 'DIRETRIZES GERAIS', a definição das condições para o parcelamento do solo. Para tanto, deverá apresentar, acompanhado de requerimento próprio, os seguintes elementos: I - título de propriedade do imóvel; II - certidão negativa da Fazenda Federal e Municipal, relativa ao imóvel; III - certidão de ônus reais relativos ao imóvel; IV - certidão negativa de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos; V - sondagem e percolação de solo, apontando o nível do lençol freático; VI - cópia da planilha de cálculo analítico do levantamento topográfico do imóvel; VII - esquema preliminar do condomínio pretendido, indicando as vias de circulação, quadras e áreas públicas; VIII - plantas do imóvel, na escala 1:1000 (um para mil), sendo uma cópia em mídia digital e duas cópias apresentadas em papel, sem rasuras ou emendas, e assinadas pelo proprietário do imóvel e pelo profissional responsável pelos serviços de levantamento topográfico, contendo, no mínimo, as seguintes informações: a) divisas do imóvel, perfeitamente definidas e traçadas; b) localização dos cursos d'água, lagoas, represas, áreas sujeitas a inundações, bosques e árvores frondosas, pedreiras, linhas de transmissão de energia elétrica, dutos e construções existentes; c) curvas de nível, de metro em metro; d) orientação magnética e verdadeira do norte; mês e ano do levantamento topográfico; e) referência de nível; f) arruamento vizinho a todo o perímetro da gleba, com localização dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, bem como suas respectivas distâncias ao imóvel que se pretende parcelar; g) pontos onde foram realizados os testes de percolação do solo. IX - outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente do Poder Executivo Municipal. Parágrafo único. Sempre que necessário, o órgão competente do Poder Executivo Municipal poderá exigir a extensão do levantamento topográfico ao longo de uma ou mais divisas da gleba a ser loteada até o talvegue ou espigão mais próximo.* ***Art. 14*** *O órgão competente do Poder Executivo*

Municipal, em conformidade com as instituições legais federal, estadual e municipal existentes, expedirá as DIRETRIZES GERAIS do condomínio, as quais fixarão: I - se o imóvel é passível de ser parcelado ou arruado, em todo ou em partes; II - as características gerais do condomínio em relação ao uso e ocupação do solo; III - as vias de circulação existentes ou previstas que compõem o sistema viário da cidade e do município, que devem ser respeitadas pelo condomínio pretendido; IV - os coletores principais de águas pluviais e esgotos, quando existirem ou estiverem previstos; V - áreas non aedificandi, se houver; VI - o traçado e as respectivas dimensões do sistema viário principal do condomínio; VII - as áreas de preservação ambiental de rios e nascentes, as linhas de alta tensão e telefônicas, as faixas de domínio de rodovias; VII - as obras de infraestrutura que deverão ser executadas pelo interessado e os respectivos prazos para execução. §1º O prazo máximo para o fornecimento das Diretrizes Gerais é de 30 (trinta) dias, contados a partir da data do protocolo de entrega de todos os documentos exigidos pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal. **Art. 15** As Diretrizes Gerais expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar do dia de sua expedição, após o qual estarão automaticamente prescritas e o processo iniciado será arquivado. **SEÇÃO II - DA APROVAÇÃO PRÉVIA DO CONDOMÍNIO. Art. 16** Após a emissão das diretrizes gerais, caso o proprietário deseje prosseguir com o condomínio, deverá apresentar um requerimento para a análise da APROVAÇÃO PRÉVIA DO CONDOMÍNIO. Para esse fim, o interessado deverá apresentar os seguintes documentos: Matricula do imóvel atualizada (com registro da lei de urbanização); I - Contrato social da empresa; II - Certidão federal; III - Certidão estadual; IV -Certidão municipal; V- Certidão trabalhista; VI- Licença emitida pelo IAT (instituto água e terra – licença prévia e licença instalação); VII- Licença emitida pelo IPHAN;VIII- Viabilidade Copel, quando for o casso; IX-Viabilidade SAAR, quando for o caso; X-Certidão de uso e ocupação do solo; XI-Certidão de ônus do CRI de Peabiru; XII- Autorga de passagem de águas pluviais registrado em matricula, quando for o caso; XIII- Anuência emitida pelo DER/PR (departamento de estrada e rodagem se necessário); XIV- ART/RRT (de todos os projetos apresentados – de projetos e de execução de obra.); XV-Procuração; XVI- Orçamento da infraestrutura; XVII- Cronograma fisico da obra; XVIII-Memorial descritivo (da obra); XIX- Memorial descritivo (de parcelamento do solo); XX-Memorial de calculo pluviométrico; XXI-Modelo de contrato de compra e venda; XXII-Projeto de parcelamento do solo georreferenciado; XXIII-Planta de situação; XXIV-Projeto elétrico/iluminação; XXV-Projeto paisagistico aprovado pelo departamento de meio ambiente municipal; XXVI-Projeto planialtimetrico (com coordenadas UTM); XXVII-Projeto de revestimento; XXVIII-Projeto de sinalização (trânsito e placas com os nomes das ruas); XXIX-Projeto de água potável; XXX-Projeto de bacias de contribuição; XXXI-Projeto de Drenagem de água pluviais; XXXII-Projeto de patamarização/terraplanagem; XXXIII- Projeto de esgotamento sanitario; **SEÇÃO III - DA APROVAÇÃO PREVIA DO PLANO DE CONDOMÍNIO. Art. 17** Recebidos todos os elementos do APROVAÇÃO PRÉVIA DO PLANO de CONDOMÍNIO, ouvidas as autoridades competentes, o órgão competente do Poder Executivo Municipal, no prazo de até 90 (noventa) dias, procederá ao exame das peças apresentadas, manifestando sua avaliação técnica. **§ 1º** Havendo incorreções nos projetos técnicos apresentados, o responsável técnico e o proprietário do condomínio serão notificados para promover as mudanças necessárias. **§ 2º.** O prazo máximo para apresentação das correções é de 90 (noventa) dias, contados a partir da data da notificação, após o qual, não sendo atendido, o processo iniciado será arquivado.**Art. 18** Uma vez que os projetos estejam de acordo com as normas e diretrizes apropriadas, o Poder Executivo Municipal publicará, em jornais locais e regionais, as condições sob as quais o PLANO DE CONDOMÍNIO será executado. **Art. 19** Decorridos 15 (quinze) dias da publicação a que se refere o artigo anterior e estando o PLANO DE CONDOMÍNIO de acordo com as exigências técnicas e legais, o proprietário empreendedor será notificado para apresentar 3 (três) cópias em papel e uma em mídia

digital do referido PLANO e a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) junto ao CREA ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) junto ao CAU dos profissionais responsáveis pelo Projeto de Condomínio e Projetos Complementares, e a licença prévia de instalação do IAT. **Art. 20** Uma vez cumpridas as exigências contidas nos artigos anteriores, será assinado, entre o proprietário e o Poder Executivo Municipal, um TERMO DE COMPROMISSO onde o proprietário se obriga a, no mínimo: I - facilitar a fiscalização permanente durante a execução das obras e serviços; II - executar, no prazo máximo de 2 (dois) anos, em acordo com o Cronograma Físico Financeiro, as obras dos PROJETOS COMPLEMENTARES; III - não transacionar, por qualquer instrumento, lotes caucionados; IV - utilizar modelo de contrato de compra e venda, conforme exigência dessa Lei. **§ 1º** No caso de não ter havido a conclusão das obras exigidas pela legislação municipal (no mínimo: execução de vias de circulação, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais), será exigido o competente instrumento de garantia (exemplo: caução real – hipoteca, ou fidejussória - carta de fiança ou outra), a critério do Município, junto com o devido cronograma de obras, com a duração máxima de quatro anos. **§ 2º** A avaliação dos imóveis caucionados será realizada por uma comissão de peritos avaliadores, de acordo com a NBR 14653, especialmente designados pelo Prefeito Municipal, sob a análise do Conselho Municipal competente. **§ 3º** A área objeto da caução deverá situar-se dentro do território do Município. **§ 4º.** A caução a que alude o inciso IV, deverá obrigatoriamente ser registrada na matrícula de cada lote caucionado como forma de evitar prejuízos a eventuais terceiros de boa fé. **Art. 2** Assinado o termo de compromisso, será aprovado o plano de condomínio, publicado o decreto de aprovação do plano de condomínio, expedido o respectivo alvará de condomínio e publicado o decreto de nomeação do responsável técnico do Poder Executivo Municipal para a fiscalização dos serviços e obras. **§ 1º.** No decreto de aprovação deverão constar as condições em que o condomínio é autorizado, as obras e serviços a serem realizados, o prazo de execução, a indicação das áreas que passarão a integrar o domínio do município no ato de registro do condomínio, e o responsável técnico do Poder Executivo Municipal designado para a fiscalização dos serviços e obras. **§ 2º.** O responsável técnico pela fiscalização emitirá, trimestralmente, um Relatório de Acompanhamento das Obras e Serviços, indicando, no mínimo, sua evolução gradual, a observância dos projetos técnicos, as modificações introduzidas nos Projetos Complementares e a observância das normas de segurança, podendo em qualquer caso, o órgão municipal intervir. **Art. 22** Concluídas todas as obras e serviços e estando em perfeito estado de execução e funcionamento, o proprietário ou seu representante legal solicitará ao Poder Executivo Municipal a vistoria final do condomínio e a liberação da caução. **Art. 23** Mediante laudo de vistoria favorável, elaborado pelo responsável técnico pela fiscalização, e atestado de pleno funcionamento das redes e serviços, fornecidos pelos órgãos concessionários de serviços e órgãos públicos responsáveis pela política de meio ambiente, o Executivo Municipal publicará o decreto de recebimento do condomínio e liberará as áreas caucionadas. **§ 1º.** Caso tenha havido necessidade de modificações na execução dos projetos complementares, o laudo de vistoria deverá ser acompanhado de desenhos e cálculos retificadores que indiquem as alterações realizadas. **§ 2º.** A liberação das áreas caucionadas somente ocorrerá na finalização total do conjunto de obras e serviços. **Art. 24** Findo o prazo estipulado no cronograma físico-financeiro para a realização das obras e serviços, caso as mesmas não tenham sido executadas, o Poder Executivo Municipal poderá executar os serviços, diante da discricionariedade da Administração, promovendo a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio as áreas caucionadas correspondentes. **CAPÍTULO IV - DAS DISPOSIÇÕES PENAIS. Art. 25** Ficam sujeitos à cassação de alvará, embargo administrativo de obras e serviços, e aplicação de multa pecuniária aqueles que iniciarem ou efetuarem condomínio para fins urbanos sem autorização do Executivo Municipal, ou em desacordo com as

disposições desta Lei, as normas de âmbito federal e estadual pertinentes, ou que não cumprirem o prazo estipulado no cronograma do condomínio. **§ 1º** A multa a que se refere este artigo será arbitrada pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, de acordo com a gravidade da infração, e seu valor corresponderá ao intervalo entre 50 e 1200 (cinquenta e mil duzentas) vezes a Unidade Fiscal do Município (URM). **§ 2º** O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais cominações legais, nem sanará a infração, ficando o infrator obrigado a cumprir o disposto nesta Lei. **§ 3º** A reincidência especifica da infração acarretará ao proprietário uma multa em dobro do valor inicial, além da suspensão de sua licença para o exercício do parcelamento do solo. **Art. 26** São passíveis de punição, a bem do serviço público, conforme legislação especifica em vigor, os servidores que, direta ou indiretamente, fraudando o espírito desta Lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidas licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos. **CAPÍTULO V - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS. Art. 27** O Poder Executivo Municipal poderá baixar, por decreto, normas ou especificações técnicas adicionais referentes à apresentação de peças gráficas e às obras ou serviços de infraestrutura exigidos por esta Lei. **Art. 28** Os conjuntos habitacionais, seja de iniciativa privada ou pública, estão sujeitos à aplicação integral desta Lei. **Parágrafo único** Para aprovação de qualquer alteração ou cancelamento de parcelamento do solo para fins urbanos registrado em cartório, deverão ser atendidas as disposições contidas nesta Lei, na Lei Federal nº 6.766/79 ou outra que a substitua. **Art. 29** Não será concedido alvará para edificação, reforma, ampliação ou demolição em lotes resultantes de parcelamento do solo não regularmente aprovados pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, em conformidade com esta Lei. **Art. 30** A aprovação de projeto de condomínio não implica em nenhuma responsabilidade, por parte do Poder Executivo Municipal, quanto a eventuais divergências referentes às dimensões de quadras ou lotes, ou quanto ao direito de terceiros em relação à área parcelada. **Art. 31** O prazo máximo para a aprovação ou rejeição do PROJETO DE CONDOMÍNIO é de 15 (quinze) dias, contados a partir do cumprimento de todas as exigências feitas pelo proprietário junto ao órgão competente do Poder Executivo Municipal. **Art. 32** Os casos omissos e dúvidas interpretativas decorrentes da aplicação desta Lei serão apreciados pelo Conselho Municipal da Cidade (CMC) e pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, que também terá a competência para estudar e definir os elementos técnicos necessários a todas as atividades normativas decorrentes desta Lei. **Art. 33** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas todas as disposições em contrário. Prefeitura de Peabiru, 05 de agosto de 2024. **PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 12/2024. SÚMULA:** " Dispõe sobre a Demarcação de Áreas em Zonas Especias de Interesses Turísticos para fins de Urbanização Especificas no Município de Peabiru/PR e dá outras providências". **Art. 1º** Fica demarcada a área objeto das matriculas mencionadas abaixo, que totaliza 73,5024 ha, como área pertencente à Zona Especial de Interesses Turísticos para fins de Urbanização Específica, conforme Mapa em Anexo: I- Matrícula nº 646 - Lote de Terras nº 40, Destacado do Lote nº 17, Gleba nº 4, 2ª Parte da Colônia Mourão-Município Peabiru, com área de 13,1562 ha, de propriedade de Jorge Staniszewski; II - Matrícula nº 7028 - Lote de Terras nº 39, Subdivisão do Lote nº 17, Gleba nº 4, 2ª Parte da Colônia Mourã-Município Peabiru, com área matriculada de 13,1562 ha, de propriedade de Jorge Staniszewski; III- Matrícula nº 5.815 - Lote de Terras nº 37 , Subdivisão do Lote nº 17, Gleba nº 4, 2ª Parte da Colônia Mourão-Município Peabiru, com área de 13,3100 ha, de propriedade de Laercio Gomes Col; IV-Matrícula nº 11.352 - Lote de Terras nº 38, Subdivisão do Lote nº 17, Gleba nº 4, 2ª Parte da Colônia Mourão-Município Peabiru, com área de 13,100 ha, de propriedade de Laercio Gomes Col; V- Matrícula nº 5814 - Lote de Terras nº 36, Subdivisão do Lote nº 17, Gleba nº 4, 2ª Parte da Colônia Mourão-Município Peabiru, com área de 13,100 ha, de propriedade de Devanir Poyer; VI- Matrícula nº 7862 - Lote de Terras nº 35-A, Subdivisão do Lote nº 17, Gleba nº 4, 2ª Parte da Colônia

Mourão-Município Peabiru, com área de 7,2600 ha, de propriedade de Silvionei de Oliveira. ***Art. 2º*** *A Área em questão possui características peculiares, cuja vocação, adequação e potencialidade despertam a necessidade de ações específicas de urbanização para o desenvolvimento municipal.* ***Art. 3º*** *As diretrizes de uso e ocupação do solo na área em questão serão regidas por lei específica.* ***Art. 4º*** *Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas todas as disposições em contrário. Prefeitura de Peabiru, 05 de agosto de 2024.* Em seguida, foi explanado sobre o tema. Aberta a palavra para os membros, nada foi dito. Colocado em votação a aprovação dos projetos de Lei Complementar nº 11/2024 e 12/2024, foram aprovados por unanimidade dos presentes. Nada mais foi dito. Nada mais tendo a tratar, foi encerrada a reunião, da qual eu, Luiz Otavio R. Fonseca, lavrei a presente ata, que será assinada por mim, Luiz Otavio Roveroto Fonseca _____ e, pelos demais presentes assinada.

Conselho Municipal da Cidade:
Representando o Governo Municipal:

Rildo Cavalari

Josué Mariot Júnior

Ângelo Prudêncio de Britto

Representando a Sociedade Civil:

Fábio Alexandro Sexugi

Rodrigo Dala Rosa

Hélio Scarabel Júnior

Representando o Poder Legislativo:

Aline Maria Torres

AUDIÊNCIA PÚBLICA

Tema:

Projeto de Lei Complementar nº 11/2024: SÚMULA: "Dispõe sobre as Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo em Zonas Especiais de Interesse Turístico (ZEIT) para fins de Urbanização Específica e dá outras providências."

Projeto de Lei Complementar nº 12/2024: SÚMULA: " Dispõe sobre a Demarcação de Áreas em Zonas Especias de Interesses Turísticos para fins de Urbanização Especificas no Município de Peabiru/PR e dá outras providências".

Data: 29 de agosto de 2024 às 17 horas.
Local: Câmara dos vereadores.

A autenticidade deste documento pode ser conferida pelo QRCode ou no Site **https://diario.peabiru.pr.gov.br/assinex-validador** por meio do Código de Verificação: **Tipo de Acesso: 1002** e **Chave: MAT-2db3a5-13082024162145**

0x0BD4768A5A5E618DD7ED4C8FCA2B4F1527A038

AUDIÊNCIA PÚBLICA SOBRE PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N. 11/2024 E 12/2024

REALIZADA NO DIA 29 DE AGOSTO DE 2024, ÀS 17H30

	NOME	CPF ou RG	TELEFONE	ENTIDADE	ASSINATURA
1.	JOSUÉ MARIOT JUNIOR	036 964.749-16	(44) 99927 8280	PLANEJAMENTO	
2	LUIZ OTAVIO R FONSECA	048.586.639-06	(44) 99964-8393	P.M. PEABIRU	
3	BRUNO ALVES MIRANDA	10.267.742-2 IFP	(44) 99959834 0	CAMARA DE VEREADORES	
4	Antonia Rafa Pet	413 083 799 00	(44) 92000674 64	camara vereador	
5	Jorge Stawinski	527 636 179-72	(44) 99980047.		
6	Decio Fabrizio de Sousa Francisco	063 828.729-16	(44) 9.9982-9138		
7	Angelica V. Gobbi	076.388.853-08	(44) 99713-0019		
8	THIAGO RIBEIRO	047 063 19 74	(44) 99988 7757		
9	José Ricardo Grabowski	371 976 25-68	(44) 99973 4820		
10	Ricardo Gobbi	07.734.369-79	(44) 99841-9888		
11	Benedito Ribeiro da Silva	96 9 377 099-00	(44) 99869 8245	Pesquisa Emanuel	
12	Lucas Manoel Florentino de Brito	064.713.489-67	(44) 99969.2476	Câmara municipal	
13	Alex Vidal Gomes	065.428.039-80	(44) 99853 7886		Alex Vidal Gomes
14	Angela Apa R P. Vilela	037.615099-90	(44) 99855 2321		Angela Apa R P Vilela
15	Lucas Antonio	068 330 629 43	( ) 999		
16	Rafael Santana dos Reis	051.615.323-33	(44) 99907-4683		Rafael S. dos Reis
17	GUSTAVO CECCHINI DOS SANTOS	009.066.929-26	(66) 99927-5090	Planejamento	
18			( )		
19			( )		
20			( )		
21			( )		
22			( )		
23			( )		
24			( )		
25			( )		
26			( )		
27			( )		
28			( )		
29			( )		
30			( )		