



Prefeitura Municipal de Pato Branco

ESTADO DO PARANÁ
GABINETE DO PREFEITO

LEI COMPLEMENTAR Nº 05/2002

Data: 13 de setembro de 2002.

Súmula: Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos e rurais na forma de loteamentos especiais ou condomínios horizontais e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Pato Branco, Estado do Paraná, aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º . Pela presente Lei Complementar à Lei Municipal de parcelamento do solo será regido o parcelamento do solo para fins residenciais ou não, na forma de condomínio horizontal fechado.

Art. 2º. O loteamento de que trata esta lei será regido pela Lei Federal nº 6.766/79 e nº 4.591/64, leis municipais de ordenamento territorial, suplementadas por esta lei.

Parágrafo único. Entende-se por leis municipais de ordenamento territorial, as leis de parcelamento do solo, de zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano, do Código de Obras e do Código de Posturas.

Art. 3º . Será admitido o parcelamento de glebas urbanas ou rurais, ou parte destas em unidades isoladas entre si, sob forma de Loteamento Especial ou Condomínio Horizontal, também denominado Condomínio Fechado, podendo ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá cada unidade, propriedade autônoma, sujeita às limitações desta lei e demais leis municipais:

§ 1º , Cada unidade será tratada como objeto de propriedade exclusiva, assinalada por designação especial numérica ou alfabética, para efeito de identificação e discriminação que sobre o qual se erguerá obrigatoriamente edificação correspondente.

§ 2º, A cada unidade autônoma caberá como parte integrante, inseparável e indivisível, uma fração ideal de terreno e coisas comuns, proporcionais à área do terreno, expressa sob forma de decimais ou ordinárias.





Prefeitura Municipal de Pato Branco

ESTADO DO PARANÁ
GABINETE DO PREFEITO

§ 3º, A individualização se procederá, também, com a descrição em planta, das medidas do terreno, com amarração às referências oficiais existentes, com, pelo menos, uma divisa para o terreno comum, recebendo a denominação de testada.

Art. 4º . Cada unidade terá saída para via pública, diretamente ou por processo de passagem comum, com ressalva das restrições que lhe imponham.

§ 1º, Os direitos ao uso das instalações comuns do condomínio também serão tratados como objeto de propriedade exclusiva, com ressalva das restrições que ao mesmo sejam impostas por instrumentos contratuais, sendo vinculado à unidade habitacional ou não, assim como a fração ideal correspondente.

§ 2º , As instalações comuns do condomínio, de que trata o parágrafo anterior deste artigo, poderão ser de guarda de veículos, de serviços, de lazer, esportivos e culturais.

Art. 5º. É vedado o desmembramento futuro de parte ou todo do condomínio.

Art. 6º. Não será permitido o parcelamento do solo na forma de condomínio fechado, se:

- a) não permitir segmento de via pública;
- b) a critério do IPPUPB, for prejudicial ou conflitar como interesse de proteção dos aspectos paisagísticos e arquitetônicos aí existentes, devidamente fundamentados;
- c) localizados em zonas de uso incompatível conforme a lei de zoneamento.

Art. 7º . A taxa de ocupação máxima do condomínio não será superior à taxa de ocupação máxima da zona limítrofe.

Art. 8º. Estão obrigados ao cumprimento da lei municipal do parcelamento do solo para fins urbanos, no que couber, todos os parcelamentos de glebas efetuados na forma que esta lei prevê, especialmente quando:

- a) as áreas não parceláveis;
- b) aos requisitos comuns a todos os parcelamentos;
- c) ao dimensionamento das vias internas, de acesso e saída do loteamento;
- d) à cedência das áreas públicas da reserva técnica e áreas de preservação;
- e) aos procedimentos administrativos cabíveis.

§ 1º, Os dimensionamentos das vias internas, de acesso e saída são os definidos pelo IPPUPB - Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Pato Branco.

§ 2º, Os loteamentos dependerão da aprovação pela Prefeitura Municipal, de instrumento contratual, onde se fará constar as restrições urbanísticas



Prefeitura Municipal de Pato Branco

ESTADO DO PARANÁ
GABINETE DO PREFEITO

convencionais e, declaradamente, o plano de execução das infra-estruturas e equipamentos obrigatórios.

Art. 9º. A menor fração ideal do terreno corresponderá a uma área nunca inferior a área mínima de lote, definida para zona onde se situar o condomínio, segundo a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Parágrafo único. Os usos permitidos e permissíveis para o condomínio são aqueles definidos segundo a mesma lei de que trata o caput deste artigo.

Art. 10. Para os cálculos de área pública e outras áreas e aplicação de índices, exigidos nos termos da lei, presume-se que, à cada unidade, esteja vinculada a fração ideal das áreas de uso comum, e restrito aos condôminos, que jamais se incorporam ao patrimônio públicos, sendo, portanto:

I – quando do loteamento, exigir-se-á a percentagem de áreas públicas, e áreas de preservação.

II – quando da edificação, os índices urbanísticos de taxas de ocupação, coeficiente de aproveitamento e outros, da Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano, serão sobre a área total do empreendimento, salvo restrições urbanísticas convencionais do loteamento.

III – para efeito de taxaçaõ de impostos e outras aplicações previstas em lei, serão calculados e lançados individualmente a cada condômino proporcionalmente a cada unidade subdividida, nos mesmos valores contidos na planta genérica de valores, da zona que se inserir.

§ 1º. As áreas públicas de que trata este artigo deverão estar, no todo, fora das divisas do condomínio, numa percentagem nunca inferior a 15% (quinze por cento) da área que resulta, incluindo-se os condomínios horizontais fechados, localizados dentro ou fora do perímetro urbano.

§ 2º. As áreas de que trata o parágrafo primeiro são passíveis de permuta por outra de valor venal equivalente, a critério da Secretaria Municipal de Finanças, mediante autorização legislativa.

§ 3º. A reserva de área de preservação, quando houver, poderá existir dentro das divisas do condomínio, respondendo os condôminos, neste caso, pela sua conservação e poda, vedada a derrubada de árvores sem a autorização expressa da Prefeitura Municipal.

§ 4º. Quando as áreas de que tratam os parágrafos anteriores estiverem, em sua parte correspondente, dentro do condomínio, estas não poderão receber outra finalidade.

[Handwritten signature]
ASSESSORIA JUR. 10



Prefeitura Municipal de Pato Branco

ESTADO DO PARANÁ
GABINETE DO PREFEITO

Art. 11. Os limites do loteamento, objeto desta lei, serão definidos por muros, cercas, cercas vivas, grades ou edificações, estabelecendo-se os locais de acesso, de acordo com as Diretrizes do IPPUPB e cumpridas as exigências quanto às dimensões das vias de acesso ao logradouro público.

Parágrafo único. É vedada a construção de muros e cercas de arame nas divisas voltadas para os parques lineares a serem definidos por lei.

Art. 12 . É atribuição exclusiva dos condôminos a execução e manutenção das infra-estruturas mínimas exigidas, bem como dos equipamentos, arborização e poda, nas praças, bosques e vias internas ao loteamento.

Parágrafo único. Mediante solicitação expressa do condomínio ou, em se constatando abandono ou maus tratos aos jardins e árvores, a Prefeitura Municipal cobrará multa dos responsáveis, podendo tomar para si a manutenção e recuperação das mesmas, o que, para tal, cobrará pelo justo serviço.

Art. 13 . Obriga-se a vinculação entre a alienação das frações ideais do terreno e o negócio de construção ao ser contratada a venda, a promessa ou cessão das frações do terreno, considerando:

I – A aprovação do projeto de construção pelo Departamento de Obras da Prefeitura Municipal.

II – Aprovação do Contrato Padrão de compra e venda pelo Departamento de Obras da Prefeitura Municipal, conforme parágrafo primeiro deste artigo.

III – Registro em Cartório Imobiliário da Convenção de Condomínio, conforme lei federal nº 4.591/64.

§ 1º, No Contrato Padrão se fará constar as restrições urbanísticas, convencionais do loteamento, supletivas da legislação pertinente e declaradamente:

- a) o plano de execução do sistema de abastecimento de água e de escoamento das águas pluviais;
- b) o plano de execução da rede de energia elétrica e iluminação das vias de circulação interna;
- c) o plano das instalações sanitárias, fossas e o acesso a rede pública de esgoto;
- d) o plano das instalações recreativas, de esporte e lazer;
- e) o plano das vagas de guarda de veículos, estacionamentos, conforme lei supra;
- f) a taxa de impermeabilização máxima a ser definida pela municipalidade.

§ 2º, O vendedor manterá registrado em cartório, o Contrato Padrão de que trata este artigo.





Prefeitura Municipal de Pato Branco

ESTADO DO PARANÁ
GABINETE DO PREFEITO

Art. 14 . Terá acesso facilitado, imediato e irrestrito, a todo o condomínio, os agentes fiscalizadores de Saúde Pública e da Prefeitura Municipal, devidamente credenciados, apresentando os mesmos, todos os documentos públicos de prova das condições de regularidade dos atos constatados.

Art. 15 . Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Pato Branco, em 13 de setembro de 2002.


Clóvis Santo Padoan
Prefeito Municipal


ATTESTADO