LEI Nº 1.335 de 06 de junho de 2014

"Dispõe sobre a criação e execução de Condomínio Residencial Horizontal Fechado de Lotes e dá outras providências".

A Câmara Municipal de Santo Antônio da Platina, Estado do Paraná, aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei, de autoria do Poder Executivo Municipal:

Art. 1° - Fica autorizado o Município aprovar projetos de instituição de CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS HORIZONTAIS FECHADOS DE LOTES na área urbana do Município de Santo Antônio da Platina.

§ Único - Para efeitos desta Lei, considera-se como Condomínio Residencial Horizontal Fechado de Lotes o parcelamento de solo, sob a forma da Lei nº 4.591/64, e do Decreto-Lei nº 271/67.

Art. 2° - As obras previstas no artigo 8º da Lei nº 4.591/64, por força do artigo 3º do Decreto-Lei nº 271/67, são as obras de infra-estrutura do empreendimento e a unidade autônoma será o lote e não a edificação sobre este.

§ Único - A propriedade do sistema viário e dos equipamentos comunitários, não passará ao Município, ao contrário, permanece como propriedade dos condôminos.

Art. 3° - A instituição do condomínio por unidades autônomas deverá ocorrer na forma prevista da Lei Federal n° 4.591, de 16 de dezembro de 1964, em especial o previsto nos artigos 1° ao 8°, e ainda por força do art. 3º do Decreto Lei 271/67 devendo obedecer ainda padrões urbanísticos previstos na legislação municipal, no que lhe for aplicável.

Art. 4° - Na instituição de condomínio por unidades autônomas, é obrigatória a instalação de redes de equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica e iluminação das vias condominiais, rede de esgotos sanitários, devendo as vias de circulação interna ser pavimentadas, providas de meio fio com sarjetas, galerias de águas pluviais e as calçadas também ser pavimentadas; e, obrigatoriamente, as referidas infra-estruturas deverão ser previstas no respectivo projeto previamente aprovado pela Prefeitura.

§ 1º - Que em todas as redes de energia elétrica, de água potável e de esgoto que compuserem os Condomínios Residenciais Horizontais de Fechados de Lotes, seus projetos devem estar rigorosamente de conformidade com as leis pertinentes e normas técnicas exigidas pelos respectivos fornecedores, o que no caso de energia elétrica atualmente se dá através da COPEL- COMPANHIA PARANAENSE DE ENERGIA, e no caso de Água e Esgoto, pela SANEPAR – COMPANHIA DE SANEAMENTO DO PARANÁ, ou de empresas que legalmente as substituírem/sucederem.

§ 2º - As redes de galerias de águas pluviais devem ser dimensionadas tecnicamente de acordo com o fluxo de água previsto para as vias que comporão o condomínio.

§ 3º - A pavimentação das vias de circulação interna do condomínio deverá ser realizada com blocos inter-travados de concreto ou pavimentação asfáltica, dentro das normas da ABNT, tecnicamente apropriados para a circulação prevista nas referidas vias.

§ 4ª – Os passeios públicos do condomínio, ou seja, as calçadas internas deste deverão ser pavimentadas de acordo com a Legislação Municipal contida no Plano Diretor, atendendo os requisitos de acessibilidade constantes na presente lei.

Art. 5° - O fechamento da área externa do entorno do terreno destinado ao Condomínio Residencial Horizontal Fechado de Lotes, deverá ser edificado em muros de alvenaria de tijolos, blocos de cimento, alambrados ou grades de ferro, os quais deverão possuir no mínimo 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) e no máximo 3,00m (três metros) de altura, a ser executado dentro dos padrões técnicos de engenharia estrutural, considerada a altura do muro ou grades a serem construídas, suas fundações, pilares e vigas e a especificidade do solo da área.

§ 1º - Nas áreas internas de terrenos que constituírem o Condomínio, denominadas de Unidades Autônomas, deverá a CONVENÇÃO CONDOMINAL definir qual a forma a ser adotada para cercar a mesma.

§ 2° - A coleta interna do lixo domiciliar é de inteira responsabilidade do condomínio, o qual, após a captação, deve depositar o material em locais apropriados, fechados e com ventilação e de fácil acesso ao serviço de coleta pública de lixo.

§ 3° - Os coletores de lixo deverão ser diretamente voltados para a via pública e possuir faixa de acesso, área de manobra e vaga rotativa para o recolhimento do lixo, conforme NBR 9050/2004.

Art. 6º - O acesso ao condomínio deverá ser controlado por guarita e cancela e dispor de faixa de acesso.

§ 1º - Nos acessos por cancela que possuírem cobertura, esta deverá possuir altura mínima de 4,20m (quatro metros e vinte centímetros) de vão livre.

§ 2º - Em todos os acessos para veículos, a largura mínima do vão de entrada e ou saída deverá ser de no mínimo 3,5 metros de largura, bem como ter passeio público de acesso e saída para pedestres independente.

§ 3° - Junto às aberturas citadas no *"caput"* deste artigo e no limite com o sistema viário, deverá ser instalado espaço para a localização de medidores de energia elétrica e de água tratada, coletores de correspondência, coletores de lixo e todos os demais equipamentos necessários ao suporte condominial, tais como: cabos telefônicos, para internet, TV a cabo, etc.

Art. 7° - A Municipalidade autorizará a instituição de condomínios por unidades autônomas, ainda que os respectivos projetos não contenham o que prevê o § 1° do artigo 5°.

Art. 8° - Os Condomínios Residenciais Horizontais Fechados de Lotes serão constituídos de frações ideais de terreno de utilização exclusiva, que serão designadas de Unidades Autônomas de Terreno (UAT), sobre as quais serão edificadas residências abrangendo, ainda, áreas para jardim e quintal.

§ 1° - Será disponibilizado o mínimo 5% (cinco por cento) da área total do condomínio para uso comum de recreação ou lazer dos condôminos e para edificações condominiais, bem como o mínimo de 5% (cinco por cento) da área para vias de circulação interna.

§ 2° - Cabe ao empreendedor reservar no mínimo 5% da área total do condomínio a título de área verde.

Art. 9° - Na implantação do Condomínio Residencial Horizontal Fechado de Lotes ficará dispensado o empreendimento de fazer a reserva de 35% da área total para título de área de domínio público.

Art. 10° - As Unidades Autônomas de Terreno (UAT), de uso exclusivo ou privativo que integrarem o condomínio formado por gleba de terras que não tiverem sido objeto de parcelamento anterior, não poderão ter área total e frente, mínima, inferiores às previstas na legislação federal que dispõe sobre parcelamento do solo urbano, vigentes na época da aprovação do projeto de Condomínio Residencial Horizontal Fechado de Lotes.

Art. 11 - A menor fração ideal do terreno corresponderá a uma área nunca inferior a área mínima da Unidade de Terreno, definida pela Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei Municipal nº 527/2006).

§ Único - Não será permitido o fracionamento as Unidades Autônomas de Terrenos (UAT), após aprovação do projeto junto à Prefeitura Municipal.

Art. 12 - A Instituição do condomínio de que trata esta lei e sua aprovação pela Municipalidade, com o respectivo registro no Ofício Imobiliário, não estará vinculado à aprovação simultânea dos projetos das edificações futuras.

Art. 13 - Na hipótese de as Unidades Habitacionais não integrarem um único projeto arquitetônico, mas sejam objeto de projeto próprio por parte de cada um dos titulares de Unidades Autônomas de Terreno (UAT), cada unidade habitacional será considerada uma Unidade Autônoma, por força e nos limites da Lei n° 4.591/64 e da legislação municipal que disciplina sobre edificações.

§ Único - Para efeitos do disposto neste artigo, os parâmetros de cada Edificação, serão sempre considerados individualmente para cada Unidade Autônoma de Terreno (UAT) e as construções destinadas no uso e

funcionamento comum do condomínio deverão ter projetos únicos, em nome do condomínio.

Art. 14 - A aprovação da construção de condomínios de que trata esta lei, deverá ser precedida do encaminhamento à Municipalidade, de Projeto com Memorial Descritivo e Minuta da Futura Convenção de Condomínio, nos quais deverão estar definidas todas as diretrizes básicas para sua implantação, devendo a Convenção de Condomínio, preencher os requisitos da Lei Federal n° 4.591/64.

§ 1° - A convenção de Condomínio definitiva deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente, juntamente com o arquivamento do Projeto Definitivo, devidamente aprovado pela Municipalidade.

§ 2° - Uma via da Instituição e Convenção de Condomínio, depois de registrada no C.R.I competente, deverá ser arquivada na Prefeitura Municipal, integrando o processo administrativo de aprovação do Condomínio Residencial Horizontal Fechados de Lotes.

Art. 15 - A constituição de condomínios na forma prevista nesta Lei deverá obedecer ainda às seguintes diretrizes:

I - Não há limite de áreas total máxima, ou de testada para logradouro público, para a implantação de condomínio, devendo a Municipalidade analisar sua viabilidade, levando em consideração a rede viária já existente e a possível;

II – Todas as unidades autônomas de terreno, áreas de lazer e áreas de uso comum, deverão possuir acesso direto e exclusivo ao sistema viário do condomínio.

III - As passagens particulares destinadas ao acesso às unidades privativas do condomínio residencial horizontal de lotes fechados deverão possuir largura mínima de 7,00m (sete metros) de leito carroçável pavimentado, iluminado e 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de passeio público de cada lado (calçadas); e, as avenidas deverão ter canteiros centrais com 3,00m (três metros), no mínimo, e possuir duas vias de largura mínima de 7,00m (sete metros) de leito carroçável pavimentada e iluminada e com 2,50m (dois metros e cinqüenta centímetros) de passeio público (calçadas) de cada lado da avenida.

IV - O afastamento dos esgotos sanitários dos condomínios, até o limite final deste, deverá ocorrer por meios possibilitados pela técnica própria e aprovação pelo órgão competente (SANEPAR), sendo que será de responsabilidade do condomínio a realização das obras necessárias ao referido escoamento, ficando vedada a aprovação de empreendimento que não tenha previsão para atender esta condição;

V - A sujeição e subordinação, quando necessária, à Lei de Parcelamento do Solo Urbano;

VI – Dispor de vagas automotivas para visitantes conforme Lei Municipal nº 531/2006, com um total mínimo de 1/10 (dez avos) do total

das unidades autônomas de terrenos (UAT); podendo ser fixadas vagas reservadas para tanto nas vias de acesso aos lotes de UAT, em uma de suas laterais.

VII – Dispor de vagas exclusivas para serviços, conforme Código de Obras e Edificações (Lei Municipal nº 531/2006), sendo, no mínimo de 1/10 (um décimo) das vagas dispostas no inciso anterior (VI).

VIII - A responsabilidade pela execução de infra-estrutura básica no interior do condomínio é exclusiva do empreendedor ou do condomínio e em nenhuma hipótese da municipalidade;

IX – É responsabilidade exclusiva dos condôminos a execução e manutenção das infra-estruturas exigidas pelos Órgãos competentes, após análise prévia destes e exigidos pela Prefeitura Municipal, referentes às infra-estruturas e ao meio ambiente do local a ser implantado, bem como dos equipamentos, arborização e poda nas praças, bosques e vias internas do condomínio;

X - Os documentos exigidos com o Projeto Definitivo serão: Memoriais Descritivos, Instituição e a Convenção de Condomínio a serem apresentados, e só terão validade após devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis competente;

XI – Das vagas previstas no inciso VI, retro, o Condomínio Residencial Horizontal Fechado de Lotes destinará 10% (dez) por cento para uso exclusivo de idosos, ou portadores de necessidades especiais e/ou deficientes;

XII – Das vagas previstas no incisos VI, retro, o Condomínio Residencial Horizontal Fechado de Lotes destinará 10% (dez) por cento para estacionamento exclusivo de motocicletas;

XIII – Todos os passeios públicos (calçadas) e vias devem ser adequadas para perfeita acessibilidade de deficientes físicos, visuais e portadores de necessidades especiais, devendo os rebaixamentos do calçamento para acesso de veículos ter especificidade para cadeirantes, assim como rebaixamento nas esquinas, a viabilizar livre trânsito aos especiais. Nas quadras onde inexistirem acessos a veículos, os rebaixamentos para cadeirantes deverão estar situados ao menos a cada 50 (cinqüenta) metros de distância um do outro.

Art. 16 - Os detritos oriundos de esgotamento sanitário devem ser lançados na rede pública de esgoto.

Art. 17 - A localização de condomínios deverá obedecer ao zoneamento previsto na legislação municipal vigente.

Art. 18 - Não será permitido o parcelamento do solo na forma de Condomínio Residencial Horizontal Fechado de Lotes quando:

I – For prejudicial ou conflitar com o interesse de proteção dos aspectos paisagísticos, ambientais, culturais e arquitetônicos existentes.

II – Não for observada a Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei Municipal nº 527/2006).

Art. 19 – Para a aprovação de projetos de Condomínio Residencial Horizontal Fechado de Lotes com número superior a 500 UAT, deverá ser observada, além dos requisitos da presente Lei, aqueles previstos na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano (Lei Municipal nº 527/2006), inclusive com Estudo Prévio sobre possíveis interferências no Sistema Viário Básico e Impacto de Vizinhança.

Art. 20 – O Condomínio Residencial Horizontal Fechado de Lotes poderá ser implantado em Zonas Residenciais e de Serviços, com prévia autorização do Município, atendendo aos requisitos do Plano Diretor e da presente Lei, com exceção nos zoneamentos ZCS1, ZCS3, Z1, ZPP1, ZPP3, ZE1, ZE2, ZE3 e ZNE, onde não será permitida a implantação.

Art. 21 - Todos os documentos apresentados à Prefeitura, visando à aprovação do condomínio, deverão ser originais ou em cópias devidamente autenticadas e assinadas pelo engenheiro responsável, acompanhadas de ART (Anotação de Responsabilidade Técnica).

Art. 22 - As despesas decorrentes da execução da presente lei correrão por conta de recursos constantes de dotação orçamentária própria, e suplementada se necessário.

Art. 23 - Caso venham os condôminos optar pela transformação de Condomínio Residencial Horizontal Fechado para Loteamento Aberto, ou outro modelo possível, deverão obedecer à legislação própria e aplicável à época, bem como arcar com os ônus decorrentes.

Art. 24 - Para casos omissos desta Lei serão aplicados subsidiariamente o que prevê a Lei nº 4.591/64 e Decreto lei nº 271/67, bem como suas alterações.

Art. 25 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE SANTO ANTÔNIO DA PLATINA / ESTADO DO PARANÁ / PAÇO MUNICIPAL DR. ALÍCIO DIAS DOS REIS, aos 06 de junho de 2014. -

PEDRO CLARO DE OLIVEIRA NETO
Prefeito Municipal