LEI N° 3807, DE 24 DE JUNHO DE 2021.

Súmula: Dispõe sobre a aprovação e implantação de condomínios urbanísticos no Município da Lapa/PR e dá outras providências.

A Câmara Municipal da Lapa, Estado do Paraná, APROVOU, e eu Prefeito Municipal, no uso das atribuições legais que me são conferidas SANCIONO a seguinte Lei:

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º – Para efeito desta Lei, considera-se condomínio urbanístico a divisão de terreno em até 50 unidades autônomas em regime condominial, indivisíveis e inseparáveis, não sendo permitida o remembramento ou unificação, compostas por partes de propriedade exclusiva, destinadas à edificação e partes de propriedade comum dos condôminos.

§ 1º A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição.

§ 2º Os condomínios de lotes serão destinados exclusivamente ao uso residencial e somente poderão ser construídos nas zonas onde for permitida a habitação coletiva e/ou unifamiliar em série.

§ 3º Aplica-se, no que couber, ao condomínio urbanístico o disposto sobre residências em série paralelas ou transversais ao alinhamento predial e conjuntos residenciais na Lei Municipal n°3711/2020 que dispõe sobre o Código de Obras e Edificações do Município da Lapa e suas alterações.

§ 4º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 24/06/2021 15:51 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.atende.net/p60d4d41c17167.

CAPÍTULO II - DOS PARÂMETROS CONSTRUTIVOS E RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS

Art. 2º - Não será permitida a instalação de condomínios de lotes que resultar em unidades autônomas com áreas privativas e testadas inferiores às mínimas previstas para os sublotes das residências em série e dos conjuntos residenciais, a depender do número de unidades, conforme o estabelecido na Lei Municipal n°3711/2020, e suas alterações.

Art. 3º - Não serão admitidos condomínios em terrenos com acesso por servidão de passagem, ou cujo acesso para logradouro público não atenda às dimensões mínimas estabelecidas para testada no Código de Obras e Edificações do Município da Lapa, Lei Municipal n°3711/2020, e suas alterações.

Parágrafo único. Os corredores de acesso dos condomínios deverão atender às larguras mínimas estabelecidas para as residências em série transversais ao alinhamento predial e os conjuntos residenciais.

Art. 4º - A propriedade das vias de circulação interna e das instalações de uso coletivo não passará ao Município, permanecendo como propriedade dos condôminos, ficando sob sua responsabilidade a conservação e manutenção das mesmas.

Art. 5º - Os requisitos para a configuração dos condomínios de lotes, nos quais não haja prévia construção de edifícios sobre as áreas privativas das unidades autônomas são:

I - Que o empreendimento seja projetado nos moldes das Leis Federais nº 4.591/1964 e nº 10.406/2002 e suas as alterações, em que cada lote será considerado como área privativa da unidade autônoma, indivisível, e a cada unidade autônoma será atribuída uma fração ideal de gleba, equipamentos e edificações de uso comum, inseparáveis;

II - Que haja uma Convenção detalhada de Condomínio, contendo as limitações edilícias e de uso individual e coletivo do solo, elaborada para resguardar a paz jurídica entre os condôminos, sempre atendendo os parâmetros mínimos contidos na legislação municipal.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 24/06/2021 15:51 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.atende.net/p60d4d41c17167.

Art. 6º - Os Condomínios de lotes somente poderão ser implantados quando:

I - O perímetro de fechamento dos condomínios não interromper o prolongamento das vias públicas, atendendo às diretrizes viárias;

II - O imóvel possuir testada para a via pública servido de infraestrutura.

Art. 7º - As unidades autônomas terão área mínima privativa e testadas conforme o estabelecido para os sublotes das residências em série e dos conjuntos residenciais, a depender do número de unidades, conforme o estabelecido na Lei Municipal n°3711/2020, e suas alterações.

Art. 8º – Deverão ser destinadas áreas de recreação de uso exclusivo do Condomínio conforme o estabelecido para as residências em série e conjuntos residenciais na Lei Municipal n°3711/2020, e suas alterações.

Art. 9º - O dimensionamento das vias internas deve atender às larguras mínimas estabelecidas para os corredores de acesso das residências em série transversais ao alinhamento predial ou dos conjuntos residenciais, dependendo do número de unidades, estabelecidas na Lei Municipal n°3711/2020, e suas alterações.

Art. 10 - A infraestrutura básica mínima a ser executada será a mesma exigida para os loteamentos de acordo com a Lei de Parcelamento do Solo do Município. Conforme o número de unidades, poderá será exigida a reserva de área pública e outras obrigações definidas pela Lei de Parcelamento do Solo Urbano, seguindo os mesmos parâmetros estabelecidos para os conjuntos residenciais na Lei Municipal n°3711/2020, e suas alterações.

Art. 11 - As divisas do condomínio que confrontarem com via pública deverão garantir permeabilidade visual por meio do uso de materiais como gradis, vidros, elementos pré-moldados para este fim ou similares.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 24/06/2021 15:51 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.atende.net/p60d4d41c17167.

CAPÍTULO III - DOS PROCEDIMENTOS DE APROVAÇÃO

Art. 12 - O licenciamento do condomínio urbanístico deverá seguir as etapas previstas no Código de Obras e Edificações.

Art. 13 - Após aprovação do projeto do condomínio urbanístico junto ao Município da Lapa, o empreendedor deverá realizar o registro da incorporação imobiliária junto ao Cartório de Registro de Imóveis apresentando a documentação exigida pelo Registrador Imobiliário, o Projeto devidamente aprovado pelo município e os seguintes documentos:

I – Cópia da presente lei municipal;

II - Memorial descritivo do empreendimento;

III- Cronograma de execução das obras de infraestrutura e das áreas comuns;

IV - Convenção do condomínio;

V - Registro de responsabilidade técnica (RRT) e/ou Anotação de responsabilidade técnica (ART) do responsável pelo projeto;

VI - Registro de responsabilidade técnica (RRT) e/ou Anotação de responsabilidade técnica (ART) do responsável técnico pela execução.

Art. 14 - Para efeitos tributários, cada unidade autônoma/fração ideal mencionada no registro do condomínio constituirá unidade isolada indivisível, contribuindo, o proprietário, diretamente com as importâncias relativas aos tributos federais, estaduais e municipais, na forma dos respectivos lançamentos ou instrumentos de cobrança.

Parágrafo único. Os tributos relativos a cada unidade autônoma de uso privativo ou coletivo serão lançados após o registro do empreendimento junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 15 – Após o registro da incorporação imobiliária junto ao Cartório de Registro de Imóveis será emitido o Alvará de Construção do condomínio urbanístico pela Administração Municipal.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 24/06/2021 15:51 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.atende.net/p60d4d41c17167.

Art. 16 - As construções das unidades autônomas de uso privativo, serão objeto de aprovação específica, podendo ser protocoladas junto ao Município somente após a expedição do Certificado de Vistoria e Conclusão de Obras - CVCO do Condomínio.

CAPÍTULO IV - DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 17 - Somente serão aprovados projetos de edificações após o Certificado de Vistoria e Conclusão de Obras - CVCO do condomínio urbanístico, exceto Central de Vendas e as edificações que compuserem as áreas comuns ao Condomínio urbanístico.

Parágrafo único. Para emissão do Certificado de Vistoria e Conclusão de Obras - CVCO do Condomínio urbanístico, será exigida a conclusão de todas as obras de Infraestrutura externas e internas ao condomínio, bem como da Portaria, Muros de Fechamento e de todas as dependências de uso comum aos condôminos constantes no memorial de incorporação imobiliária registrado.

Art. 18 - As infrações verificadas durante o licenciamento e a implementação do condomínio urbanístico deverão seguir o processo administrativo descrito no Código de Obras e Edificações do Município, Lei Municipal n°3711/2020, e suas alterações.

Art. 19 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Edifício da Prefeitura do município da Lapa, em 24 de Junho de 2021.

Diego Timbirussu Ribas
Prefeito do Município da Lapa

Documento eletrônico datado e assinado por Diego Timbirussu Ribas, Prefeito do município da Lapa, na forma do decreto nº 24043, de 01 de abril de 2019.

Assinado digitalmente por:
DIEGO TIMBIRUSSU RIBAS:04222448990
042.224.489-90
24/06/2021 15:50:46

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 24/06/2021 15:51 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE https://c.atende.net/p60d4d41c17167.