



Prefeitura Municipal de Pato Branco

ESTADO DO PARANÁ
GABINETE DO PREFEITO

LEI COMPLEMENTAR Nº 010/2003

Data: 29 de setembro de 2003.

Súmula: Dispõe sobre o uso e ocupação do solo, na modalidade de Condomínios Horizontais ou Condomínios Fechados, na forma em que especifica, e dá outras providências.

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

Art. 1º. Esta Lei Complementar fixa normas de uso e ocupação do solo, na forma de condomínios horizontais ou fechados.

Art. 2º. A forma de uso e ocupação do solo de que trata esta lei será regida suplementarmente pelas Leis Federais n. 6.766/79 e n. 4.591/64, e pelas demais Leis Municipais de ordenamento territorial.

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, o Código de Obras e o Código de Posturas.

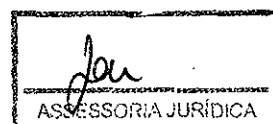
Art. 3º. Considera-se Condomínio Horizontal ou Fechado, para efeito desta lei, o fracionamento de áreas urbanas ou rurais em unidades isoladas entre si, constituindo cada unidade propriedade autônoma, sujeita às limitações desta lei e demais leis municipais.

§ 1º. Cada unidade será 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 áreas comuns, proporcionais à área total do condomínio, expressa sob forma de números decimais ou ordinários.

§ 3º. A identificação de cada unidade deverá ainda conter a descrição, em planta, das medidas das frações internas, com amarração às referências oficiais existentes com, pelo menos, uma divisa da área total do condomínio, recebendo a denominação de testada.

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





Prefeitura Municipal de Pato Branco

ESTADO DO PARANÁ
GABINETE DO PREFEITO

§ 1º. As áreas comuns do condomínio deverão ser tratadas como objeto de propriedade exclusiva, com ressalva das restrições que ao direito de uso das mesmas sejam impostas por instrumentos contratuais, sendo vinculado à unidade habitacional ou não, assim como à fração ideal correspondente.

§ 2º. As áreas comuns do condomínio, de que trata o parágrafo anterior deste artigo, poderão ser de vias, locais de guarda de veículos, de serviços, de lazer, esportivas, etc.

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

Art. 6º. Não será permitido o fracionamento do solo na forma de condomínio horizontal ou fechado:

I – se não permitir seguimento de via pública;

II – se a critério do IPPUPB, ou do órgão gestor do planejamento urbano do Município, concluir-se por prejudicial ou conflitante com interesse de proteção dos aspectos paisagísticos e arquitetônicos aí existentes, em decisão devidamente fundamentada;

III – localizado em zona de uso incompatível conforme a lei de zoneamento.

IV - a área parcial do terreno que tiver declividade superior a 30% deverá constar na planta do projeto do condomínio como área não edificável.

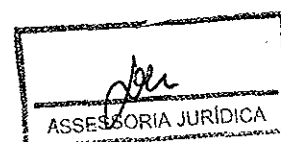
V – se não estiver em conformidade com o plano diretor de uso e ocupação do solo.

Art. 7º. A taxa de ocupação máxima dos condomínios horizontais ou fechados será a mesma da zona urbana em que estejam inseridos.

§ 1º. Para condomínios horizontais habitacionais em áreas não urbanizadas, a taxa de ocupação máxima será de 50% (cinquenta por cento) da área total do condomínio.

§ 2º. Para condomínios não habitacionais em zonas não urbanizadas, a taxa de ocupação máxima será de 70% (setenta por cento) da área total do condomínio.

Parágrafo único. Os condomínios horizontais ou fechados de interesse social implementados pelo Poder Público terão os mesmo índices de taxa de ocupação da zona em que estejam inseridos.





Prefeitura Municipal de Pato Branco

ESTADO DO PARANÁ
GABINETE DO PREFEITO

Art. 8º. A taxa de permeabilidade mínima dos condomínios horizontais ou fechados será de 25% (vinte e cinco por cento) de cada fração.

Parágrafo Único – Para condomínios horizontais destinados a uso industrial a taxa de permeabilidade será de no mínimo 10% de cada fração.

Art. 9º. O coeficiente de aproveitamento dos condomínios horizontais ou fechados será o mesmo da zona urbana em que estejam inseridos.

Parágrafo único. Nas áreas sem definição de zoneamento, o coeficiente de aproveitamento será 1 (um).

Art. 10. Os usos permitidos e permissíveis para o condomínio serão aqueles definidos segundo a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Art. 11. Além das exigências dos artigos 7º a 10, a aprovação dos condomínios horizontais ou fechados ficarão ainda condicionados:

I – à observância das exigências da legislação pertinente quanto ao dimensionamento das vias urbanas, para as vias internas de acesso e saída do condomínio horizontal;

II – à observância dos padrões mínimos exigíveis para as instalações de água, luz, arruamento, esgoto, captação pluvial, pavimentação e outros, relativos à zona em que estiver situado;

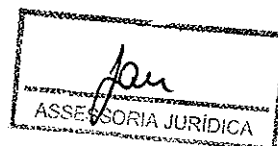
III – à destinação de áreas de uso comum dos condôminos;

IV – a destinação de áreas públicas e de preservação ambiental, quando for o caso.

§ 1º. As áreas de reserva e públicas, serão exigidas dos condomínios horizontais ou fechados, instituídos de glebas de terra urbana ou rural ainda não loteadas ou desmembradas na forma prevista na Lei Nacional nº 6.766/79, num percentual não inferior que 17,5% (dezesete vírgula cinco por cento) da soma das áreas privativas, na seguinte proporção:

I – 12,5% (doze vírgula cinco por cento) à área de reserva “non aedificandi”, demarcada pelo condomínio;

II – 5% (cinco por cento) destinado ao Poder Público, mediante doação, a ser demarcada de comum acordo, fora do limite do condomínio.





Prefeitura Municipal de Pato Branco

ESTADO DO PARANÁ
GABINETE DO PREFEITO

§ 2º. A área de que trata o inciso II do § 1º deste artigo, é passível de substituição por outra de valor venal equivalente, mediante autorização legislativa.

§ 3º. O leito de rios, córregos e nascentes que eventualmente cortem ou façam divisa com os condomínios de que trata esta lei, deverão ser protegidos por matas ciliares numa extensão de no mínimo 15 (quinze) metros, contados de cada margem.

Art. 12. Será de responsabilidade exclusiva do condomínio a implantação e manutenção, da infra-estrutura mínima exigida, dos equipamentos, inclusive as áreas comuns, de reserva e de preservação permanente.

§ 1º. Os limites do condomínio serão definidos por muros, cercas, grades ou edificações, estabelecendo os seus locais de acesso de acordo com as diretrizes do IPPUPB – Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Pato Branco, ou órgão gestor do planejamento urbano do município.

§ 2º. Em se constatando o abandono e maus tratos ao meio ambiente, o Município cobrará multa do condomínio, no montante de 25 (vinte e cinco) UFMs, podendo tomar para si a recuperação e manutenção do mesmo, o que, para tal, cobrará pelo justo serviço.

§ 3º. Será também de responsabilidade do condomínio a implantação de infra-estrutura urbana, ao longo de todo o perímetro fechado, externamente à cerca, incluindo-se área suficiente para a construção de via pública (que lhe couber) de 16 (dezesseis) metros de largura, no mínimo.

Art. 13. Será obrigatória a vinculação da alienação das frações ideais do condomínio à construção ao ser contratada a compra e venda, a promessa de compra e venda ou a cessão das frações do imóvel, considerando:

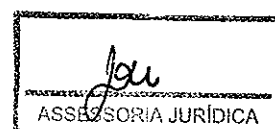
I – a aprovação do projeto de construção pelo órgão de engenharia competente do Município.

II – aprovação do contrato padrão de compra e venda pelo órgão de engenharia competente do Município, conforme § 1º deste artigo.

III – registro em cartório da Convenção de Condomínio, conforme Leis Federais nºs. 4.591/64 e 10.406/2002.

§ 1º. Do contrato padrão constarão as restrições urbanísticas, convencionais do loteamento de que trata a Lei Nacional n. 6.766/79, e ainda:

I – o plano de execução do sistema de abastecimento de água e de escoamento das águas pluviais;





Prefeitura Municipal de Pato Branco

ESTADO DO PARANÁ
GABINETE DO PREFEITO

II – o plano de execução da rede de energia elétrica e iluminação das vias de circulação interna;

III – o plano das instalações sanitárias, fossas e o acesso a rede pública de esgoto;

IV – o plano das instalações comuns de que trata o § 2º do art. 4º desta lei;

§ 2º. O vendedor manterá registrado em cartório o contrato padrão de que trata este artigo.

Art. 14. Para efeitos tributários, serão calculados e lançados os tributos individualmente ao sujeito passivo tributário de cada unidade, obedecidas as normas do Código Tributário Municipal e legislação extravagantes em vigor.

Parágrafo único. Lei própria poderá estabelecer benefícios tributários para os condomínios que contenham e mantenham áreas de preservação dentro de suas divisas.

Art. 15. Terá acesso facilitado, imediato e irrestrito, a todo o condomínio, os fiscais do Município de qualquer área de atuação administrativa devidamente credenciados.

Art. 16. Na hipótese de dissolução do Condomínio, as áreas comuns dos condôminos, os equipamentos de infra-estrutura e, notadamente as áreas de reserva e de área de preservação permanente, serão destinadas ao Município.

Art. 17. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições constantes da Lei Complementar nº 05, de 13 de setembro de 2002.

Gabinete do Prefeito Municipal de Pato Branco, em 29 de setembro de 2003.


Clóvis Santo Padoan
Prefeito Municipal

