

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 03/2002

RECEBIDO EM: 25 de junho de 2002

Nº DO PROJETO: 03/2002

SÚMULA: Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos e rurais na forma de loteamentos especiais ou condomínios horizontais (uso e ocupação do solo).

Autor: vereador Nereu Faustino Ceni – PC do B.

LEITURA EM PLENÁRIO DIA: 27 de junho de 2002

VOTAÇÃO NOMINAL

PRIMEIRA VOTAÇÃO REALIZADA EM: 22 de agosto de 2002, aprovado com 14 (quatorze) votos a favor e 01 (uma) ausência.

Votaram a favor: Adilson José Stanquewiski (sem partido), Agustinho Rossi - PTB, Antonio Urbano da Silva – PSC, Arcedinos de Fragas – PFL, Carlinho Antonio Polazzo – PFL, Laurinha Luiza Dall'Igna PPB, Leonir José Favim – PMDB, Lindomar Batista Machado – PPB, Nilson Pereira de Almeida – PSDB, Pedro Martins de Mello – PFL, Silvio Hasse - PDT, Terezinha da Silva PL, Valmir Tasca – PFL e Vilson Dala Costa – PMDB.

Ausente o vereador Clóvis Gresele – PPB.

SEGUNDA VOTAÇÃO REALIZADA EM: 26 de agosto de 2002, aprovado com 15 (quinze) votos a favor.

Votaram a favor: Adilson José Stanquewiski (sem partido), Agustinho Rossi - PTB, Antonio Urbano da Silva – PSC, Arcedinos de Fragas – PFL, Carlinho Antonio Polazzo – PFL, Clóvis Gresele – PPB, Laurinha Luiza Dall'Igna - PPB, Leonir José Favim – PMDB, Lindomar Batista Machado PPB, Nilson Pereira de Almeida – PSDB, Pedro Martins de Mello – PFL, Silvio Hasse PDT, Terezinha da Silva - PL, Valmir Tasca – PFL e Vilson Dala Costa – PMDB.

ESTE PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR FOI APROVADO COM EMENDA

ENVIADO AO EXECUTIVO EM: 27 de agosto de 2002.

ATRAVÉS DO OFÍCIO Nº: 871/2002

LEI COMPLEMENTAR Nº: 05, de 13 de setembro de 2002.

PUBLICADA: Jornal Diário do Povo - Edição nº 2867, do dia 19 de setembro de 2002.

DIÁRIO DO POVO

ANO XVI - EDIÇÃO 2867 - PATO BRANCO, QUINTA-FEIRA, 19 DE SETEMBRO DE 2002



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 efetuará 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, expressas sob forma de decimais ou ordinais.

§ 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 testado.

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) o critério do IPPUB, for prejudicial ou conflitar como interesse de proteção dos aspectos: paisagísticos e arquitetônicos aí existentes, devidamente fundamentados;
- c) localizados em zonas de uso incompatíveis 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 condição 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 IPPUB - 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 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 à 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 permitíveis 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 do índice, 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 incorporem 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 taxa 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 de 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.

Art. 11. Os limites do loteamento, objeto desta lei, serão definidos por muros, cercas, cercas vivas, grades ou edificações, estabelecendo-se o local de acesso, de acordo com as Diretrizes do IPPUB 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 nos divises voltadas para os parques lineares e serem destinadas 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 mau trato 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 vias de guarda de veículos, estacionamento, conforme lei supra;
- f) a taxa de impermeabilização máxima a ser definida pelo município.

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

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.

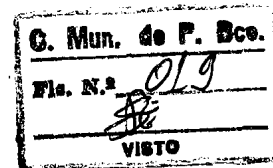
Gabinete do Prefeito Municipal de Pato Branco, em 13 de setembro de 2002.

Cívica Sarmento
Prefeito Municipal



Associação Regional de Engenheiros e Arquitetos - Pato Branco

Pato Branco, 29 de agosto de 2002.



Exmo Sr.:

A Associação Regional de Engenheiros e Arquitetos – Pato Branco, vem desenvolvendo um trabalho importante para o município de Pato Branco, no que se refere ao atendimento técnico para pareceres à Câmara Municipal deste município. Este papel é de extrema importância e de grande responsabilidade, pois estamos passando nossos conhecimentos técnicos e de experiência para os leigos no assunto.

Associação Regional de Engenheiros e Arquitetos – Pato Branco, é formada por profissionais competentes, é neutra e não possui ideologia política, por isso acredito que os pareceres dados por essa entidade possuem valor moral e técnico, e devem ser considerados em sua totalidade.

No que se refere ao Parecer sobre a Lei Complementar nº 03/2002 (dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos e rurais na forma de loteamento especiais ou condomínios horizontais), fomos favoráveis a Lei em sua íntegra. Porém verificamos que o **Art. 10 § 1º foi alterado, após nosso parecer.**

A associação **não concorda com a alteração** da redação deste artigo, pois compromete significativamente toda a Lei.

Desta maneira, solicitamos que seja corrigido esta alteração para a sua forma original, quando esta foi apresentada pelo Vereador Proponente ARQUITETO Nereu Faustino Ceni.

Estamos dispostos a quaisquer esclarecimento decorrente ao assunto exposto.

Associação Regional de
Engenheiros e Arquitetos - Pato Branco
Atenciosamente

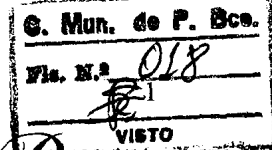
Leandro Ricardo C. de Oliveira
Presidente – AREA 2002

**AO EXMO SR
VEREADOR SILVIO HASSE
PRESIDENTE DA CAMARA DE VEREADORES DE PATO BRANCO.**



Câmara Municipal de Pato Branco

Estado do Paraná



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 03/2002

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

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.

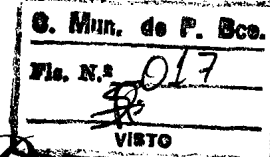
Parágrafo único - Entende-se por leis municipais de ordenamento territorial, as leis de parcelamento do solo, de zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano, do Código de Obras e do Código de Posturas.

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.

§ 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.



Câmara Municipal de Pato Branco

Estado do Paraná

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.

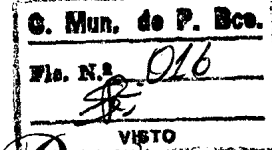
Art. 7º - A taxa de ocupação máxima do condomínio não será superior à taxa de ocupação máxima da zona limítrofe.

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



Câmara Municipal de Pato Branco

Estado do Paraná

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.

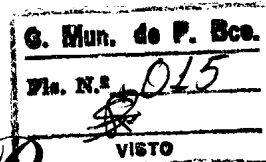
III - para efeito de taxação de impostos e outras aplicações previstas em lei, serão calculados e lançados individualmente a cada condômino proporcionalmente a cada unidade subdividida, nos mesmos valores contidos na planta genérica de valores, da zona que se inserir.

§ 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.



Câmara Municipal de Pato Branco

Estado do Paraná

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:

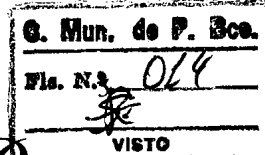
I – A aprovação do projeto de construção pelo Departamento de Obras da Prefeitura Municipal.

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.



Câmara Municipal de Pato Branco

Estado do Paraná

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

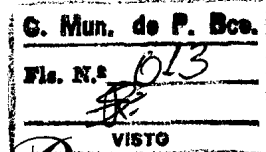
Art. 14 - Terá acesso facilitado, imediato e irrestrito, a todo o condomínio, os agentes fiscalizadores de Saúde Pública e da Prefeitura Municipal, devidamente credenciados, apresentando os mesmos, todos os documentos públicos de prova das condições de regularidade dos atos constatados.

Art. 15 - Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.



Câmara Municipal de Pato Branco

Estado do Paraná



EXMO. SR.

SILVIO HASSE

DD. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE PATO BRANCO

Os Vereadores infra-assinados, no uso de suas prerrogativas legais e regimentais, apresentam para apreciação e deliberação do douto Plenário desta Casa de Leis, a seguinte **EMENDA ao Projeto de Lei Complementar nº 03/2002:**

EMENDA MODIFICATIVA

Modifica a redação do & 1º do artigo 10 do Projeto de Lei Complementar nº 03/2002, passando a vigorar com o seguinte teor:

“Art. 10 -

& 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.”

Nestes termos, pede deferimento.

Pato Branco, 22 de agosto de 2.002.

Vilson Dala Costa – Vereador PMDB
PROPONENTE

[Handwritten signatures and names over dashed lines]
Ferreira
Pedro de Matos
Nelson P. de Almeida
[Signature]

COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO

PARECER AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 03/2002

Pretende o vereador Nereu Faustino Ceni – PC do B, através do presente projeto de lei complementar, obter autorização legislativa para dispor sobre o parcelamento do solo para fins urbanos e rurais na forma de loteamentos especiais ou condomínios horizontais.

Analisando o projeto, verificamos que a proposição pretende disciplinar a questão dos condomínios horizontais fechados em áreas urbanas e rurais do município de Pato Branco, a fim de que tenha uma legislação específica.

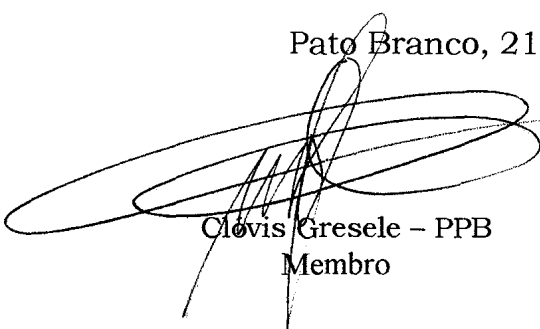
A aprovação desta lei complementar é importante para o Código de Obras do Município.

Tomamos a liberdade de solicitar ao Presidente do Conselho Municipal de Zoneamento, Senhor Rubens Juglair, que se manifestasse a respeito da proposta apresentada e sua repercussão.

Considerando a necessidade urgente da aprovação do referido projeto de lei, uma vez que a construção de inúmeros imóveis estão no aguardo da regularização da lei, após análise, emitimos **PARECER FAVORÁVEL** a sua tramitação e aprovação, por esta Casa de Leis.

É o parecer, SMJ.

Pato Branco, 21 de agosto de 2002.



Clóvis Gresele – PPB
Membro



Laurinha Luiza Dall'Igna - PPB
Relatora



Vilson Dall Costa – PMDB
Membro

COMISSÃO DE MÉRITO PARECER AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR 03/2002

O vereador Nereu Faustino Ceni – PC do B, pretende, através do projeto de lei em análise, obter autorização legislativa para dispor sobre o parcelamento do solo para fins urbanos e rurais na forma de loteamentos especiais ou condomínios horizontais.

Com a aprovação da presente lei complementar, 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 alienado, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá cada unidade, propriedade autônoma, sujeita às limitações desta lei e demais leis municipais.

Cabe ressaltar que 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 4591/64.

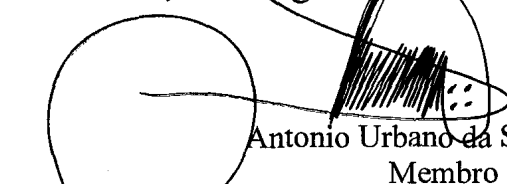
A medida proporcionará novas construções e novos empregos, uma vez que a lei, após aprovada, complementarará o atual código de obras em nosso município, como também, proporcionará aos pato-branquenses, maiores oportunidades para aquisição da casa própria nos condomínios horizontais.

Além do interesse social, a matéria encontra-se amparada legalmente.

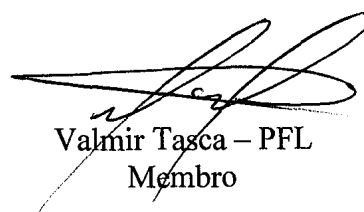
Diante disso, emitimos, após analisarmos a matéria, **PARECER FAVORÁVEL** a sua tramitação e aprovação.

É o parecer, sob censura.

Pato Branco, 16 de agosto de 2002.


Antonio Urbano da Silva -PSC
Membro


Pedro Martins de Mello - PFL
Relator


Valmir Tasca – PFL
Membro

COMISSÃO DE ORÇAMENTO E FINANÇAS

PARECER AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 03/2002

Através do presente projeto de lei complementar, o proponente, vereador Nereu Faustino Ceni – PC do B, pretende obter autorização legislativa para dispor sobre o parcelamento do solo para fins urbanos e rurais na forma de loteamentos especiais ou condomínios horizontais.

Conforme constatamos junto ao processo, a Associação Regional de Engenheiros e Arquitetos de Pato Branco – AREA, emitiu, em data de 11 de julho de 2002, através do ofício nº 10/02 – AREA – PB, parecer favorável a aprovação da matéria, salientando a importância que esta lei no sentido de complementar o atual código de obras em nosso município, pois não queremos que Pato Branco e seus profissionais percam essa oportunidade de novas construções e novos empregos.

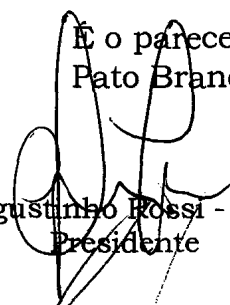
A matéria está amparada legalmente, conforme consta do inciso VIII, do artigo 30 da Constituição Federal, onde consta que compete aos Municípios: promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.

Conforme constatamos, após analisarmos a matéria, a mesma merece seguir sua regimental tramitação.

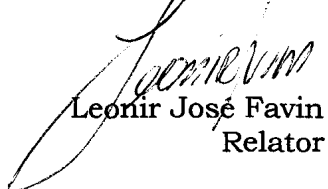
Diante disso, emitimos **PARECER FAVORÁVEL** a sua aprovação.

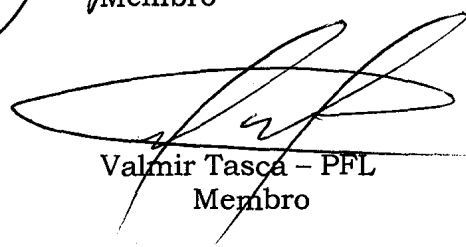
É o parecer, SMJ.

Pato Branco, 20 de agosto de 2002.


Agostinho Rossi - PTB
Presidente

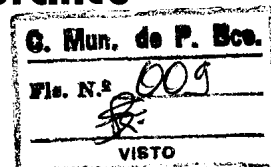

Laurinha Luiza Dall'Igna - PPB
Membro


Leonir José Favin - PMDB
Relator


Valmir Tasca - PFL
Membro



Associação Regional de Engenheiros e Arquitetos - Pato Branco



Pato Branco, 12 de agosto de 2002.

Prezado Senhor:

A Associação Regional de Engenheiros e Arquitetos – Pato Branco, tem como objetivo o fortalecimento da indústria da construção civil, principal setor econômico de Pato Branco, por isso aproveitamos a oportunidade em que cumprimentamos Vossa Senhoria, para solicitar a urgência na aprovação da Lei Complementar nº 03/2002 (Condomínios Horizontais).

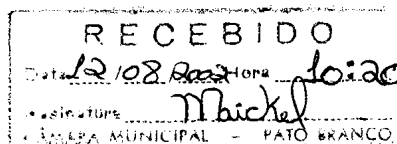
É de extrema importância que esta lei venha complementar o atual código de obras em nosso município, pois não queremos que Pato Branco e seus profissionais percam essa oportunidade de novas construções e novos empregos.

Salientamos que já se encontra nesta casa o parecer favorável de nossa Associação.

Atenciosamente

Leandro Ceni de Oliveira
Presidente - 2002

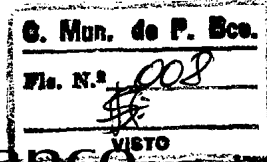
Ilmo Senhor
Vereador Silvio Hasse
Presidente Câmara Municipal de Pato Branco





Prefeitura Municipal de Pato Branco

Estado do Paraná



Of. N° 25 / 2002 SEOSP

Pato Branco, 09 de agosto de 2.002

À Câmara Municipal de Pato Branco

Vereadora Laurinha - PPB

Relatora do Projeto de Lei Complementar n° 03/2002.

Conforme solicitação verbal , referente ao projeto de Lei Complementar n° 03/2002, informamos que após a análise do referido projeto, somos de parecer **favorável** ao projeto em sua íntegra , devido as condições expostas e a importância da implantação de construções neste gênero para o município, principalmente quando se leva em conta a preservação do meio ambiente e qualidade na implantação de novos loteamentos.

Sendo o que temos para o momento.

Atenciosamente

Rubens Juglair

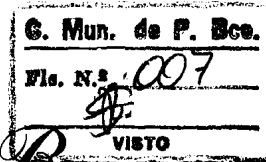
Eng ° Civil – CREA 18.670-D/PR.

**Secretário Municipal de Engenharia, Obras e
Serviços Públicos**



Câmara Municipal de Pato Branco

Estado do Paraná



ASSESSORIA JURÍDICA

PARECER AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 03/2002

Pretende o ilustre Vereador subscritor do Projeto de Lei Complementar em epígrafe, obter o apoio do douto Plenário desta Casa Legislativa, para dispor sobre o parcelamento do solo para fins urbanos e rurais na forma de loteamentos especiais ou condomínios horizontais.

A proposição visa disciplinar a questão que envolve especialmente condomínios horizontais fechados em áreas urbanas e rurais no Município de Pato Branco, tendo em vista que as legislações municipais pertinentes não cuidam especificamente desse tema.

Sobre o assunto em questão, o saudoso administrativista Prof. Hely lopes Meirelles, em sua obra Direito Municipal Brasileiro, assim se pronuncia:

“O uso e ocupação do solo urbano, ou mais propriamente, do espaço urbano, constitui matéria privativa da competência ordenadora do Município, e por isso vem sendo objeto das diretrizes do plano diretor e da regulamentação edilícia que o complementa.”

Nesse sentido, a Constituição Federal em seu artigo 30, inciso VIII, assim dispõe:

“Art. 30 - Compete aos Municípios:

VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;”

Para reforçar ainda o preceito constitucional acima citado, o artigo 4º, § 1º, inciso I da Lei Federal nº 6.766/79, cuja redação foi alterada pela Lei nº 9.785, de 29 de janeiro de 1.999, deixou a cargo da legislação municipal definir os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, conforme se verifica da transcrição abaixo:

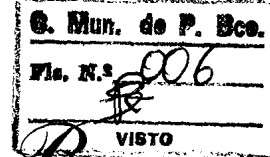
“Art. 4º -

I – as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem.
(NR)



Câmara Municipal de Pato Branco

Estado do Paraná



§ 1º - A legislação municipal definirá, para cada zona em que se divida o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento. (NR)”

Por tratar-se de matéria de natureza estritamente técnica, recomendo seja oficiado o Conselho Municipal de Zoneamento, para que dentro das atribuições que lhe confere o artigo 21 da Lei nº 975/90 (Lei de Zoneamento) se manifeste a respeito da proposta apresentada e suas repercussões.

A Lei Orgânica Municipal em seu artigo 82 “caput”, assim estipula:

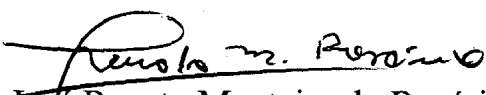
“Art. 82 - O Município buscará, por todos os meios ao seu alcance, a cooperação das associações representativas para o planejamento municipal.”

Em cumprimento a norma legal acima reportada, a Associação Regional de Engenheiros e Arquitetos de Pato Branco, após análise do Projeto de Lei Complementar em apreço, manifestou-se favoravelmente a sua aprovação, conforme comprova documento anexo. (Ofício nº 10/02 – AREA-PB)

Feitas essas considerações, após efetivadas as diligências necessárias, estará a matéria em condições de seguir sua regimental tramitação.

É o parecer, SALVO MELHOR JUÍZO.

Pato Branco, 07 de agosto de 2.002.


José Renato Monteiro do Rosário
Assessor Jurídico



Associação Regional de Engenheiros e Arquitetos - Pato Branco

C. Mun. de P. Bco.
Fla. N.º 005
VISTO

Ofício n.º 10/02 - AREA-PB

Pato Branco, 11 de julho de 2002.

Da: Associação Regional de Engenheiros e Arquitetos - Pato Branco - PR.

À Câmara Municipal de Pato Branco.

A/C Ilmo Sr Silvio Hasse
Presidente Camara de Vereadores

Ref.: PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 03/2002

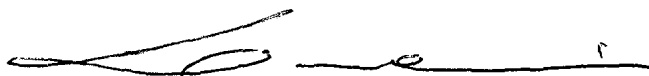
Prezado Senhor

Cumprimentamos Vossa Senhoria, na oportunidade em que lhe enviamos parecer sobre Lei Complementar que dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos e rurais na forma de loteamentos especiais ou condomínios horizontais fechado

Aos oito dias do mês de julho do ano de dois mil e dois, reunidos os membros da diretoria da Associação Regional de Engenheiros e Arquitetos - Pato Branco, conforme lista de presença, em sua sede própria sito a rua Tapajós 305 sala 106, após ser lido o Projeto de Lei Complementar nº03/2002, colocou-se em apreciação aos presentes.

Não havendo nenhuma objeção ao referido Projeto conclui-se ao parecer favorável do mesmo.

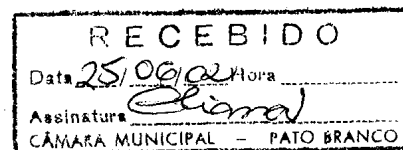
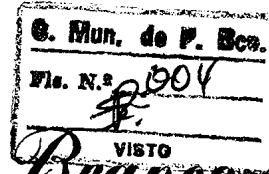
Atenciosamente,


Eng. Civil Leandro Ceni de Oliveira
Presidente AREA-PB



Câmara Municipal de Pato Branco

Estado do Paraná



Exmo. Sr.
Silvio Hasse
Presidente da Câmara Municipal de Pato Branco

O vereador infra-assinado, **Nereu Faustino Ceni – PC do B**, no uso de suas atribuições e prerrogativas legais, apresenta para apreciação do douto plenário, o seguinte projeto de lei complementar:

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 03/2002

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

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.

§ 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.



Câmara Municipal de Pato Branco

Estado do Paraná

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 com o 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 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.



Câmara Municipal de Pato Branco

Estado do Paraná

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 taxação 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 ou em parte, fora das divisas do condomínio, numa percentagem nunca inferior a 15% (quinze por cento) da área que resulta, ressalvado os condomínios horizontais ou fechados, localizados fora do perímetro urbano, que destinarão área nunca inferior a 5% (cinco por cento) se, a taxa de ocupação máxima for de até 20% (vinte por cento).

§ 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.

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.



Câmara Municipal de Pato Branco

Estado do Paraná

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:

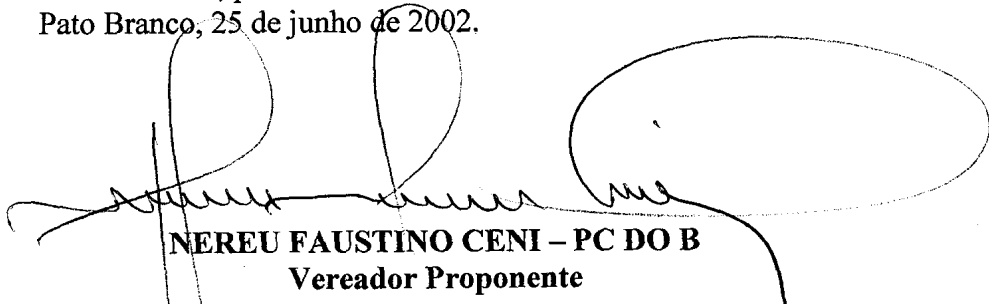
- a) o plano de execução do sistema de abastecimento de água e de escoamento das águas pluviais;
- b) o plano de execução da rede de energia elétrica e iluminação das vias de circulação interna;
- c) o plano das instalações sanitárias, fossas e o acesso a rede pública de esgoto;
- d) o plano das instalações 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.

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.

Nestes termos, pede deferimento.
Pato Branco, 25 de junho de 2002.


NEREU FAUSTINO CENI – PC DO B
Vereador Proponente