

J 39 CP

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 1/2003

MENSAGEM Nº: 38/2003

RECEBIDA EM: 12 de maio de 2003

Nº DO PROJETO: 1/2003

SÚMULA: Dispõe sobre o uso e ocupação do solo, na modalidade de condomínios horizontais ou condomínios fechados, na forma em que especifica (revogando a lei complementar nº 5, de 13 de setembro de 2002)

AUTOR: EXECUTIVO MUNICIPAL

LEITURA EM PLENÁRIO DIA: 12 de maio de 2003

VOTAÇÃO SIMPLES

PRIMEIRA VOTAÇÃO REALIZADA EM: 08 de setembro de 2003.

Aprovado com 12 (doze) votos a favor e (02) duas ausências.

Votaram a favor: Agostinho Rossi – PTB, Antonio Urbano da Silva – PL, Clóvis Gresele – PP, Dirceu Dimas Pereira – PPS, Gilson Marcondes – PV, Laurinha Luiza Dall’Igna – PP, Leonir José Favim – PMDB, Nereu Faustino Ceni – PC do B, Pedro Martins de Mello – PFL, Valmir Tasca – PFL, Vilmar Maccari – PDT e Vilson Dala Costa – PMDB.

Ausente os vereadores Enio Ruaro – PP e Silvio Hasse – PDT.

SEGUNDA VOTAÇÃO REALIZADA EM: 11 de setembro de 2003

Aprovado com 13 (treze) votos a favor e (01) uma ausência.

Votaram a favor: Agostinho Rossi – PTB, Antonio Urbano da Silva – PL, Clóvis Gresele – PP, Dirceu Dimas Pereira – PPS, Gilson Marcondes – PV, Laurinha Luiza Dall’Igna – PP, Nelson Bertani – PDT, Nereu Faustino Ceni – PC do B, Silvio Hasse – PDT, Pedro Martins de Mello – PFL, Valmir Tasca – PFL, Vilmar Maccari – PDT e Vilson Dala Costa – PMDB.

Ausente o vereador Leonir José Favim – PMDB.

Este projeto foi aprovado com emendas apresentadas pelos vereadores Dirceu Dimas Pereira – PPS, Gilson Marcondes – PV, Laurinha Luiza Dall’Igna – PP, Nelson Bertani – PDT, Nereu Faustino Ceni – PC do B, Vilmar Maccari – PDT, Silvio Hasse – PDT, Valmir Tasca – PFL e Vilson Dala Costa – PMDB.

ENVIADO AO EXECUTIVO EM: 19 de setembro de 2003

ATRAVÉS DO OFÍCIO Nº: 935/2003

Lei Complementar nº 10, de 29 de setembro de 2003

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 específica, 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.

§ 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 mesmos índices de taxa de ocupação da zona em que estejam inseridos.

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 ficará ainda condicionada:

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.

§ 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) UFM's, 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 (dezesesseis) 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 n.ºs. 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;

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



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 01/2003

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.*

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.

§ 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.

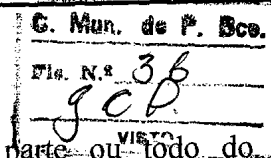
§ 2º. As áreas comuns do condomínio, de que trata o parágrafo anterior deste artigo, poderão ser de vias, locais de guarda de veículos, de serviços, de lazer, esportivas, etc.

92



Câmara Municipal de Pato Branco

Estado do Paraná



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.

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).

2



Câmara Municipal de Pato Branco

Estado do Paraná

35
JCP

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% (dezessete 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.

§ 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.

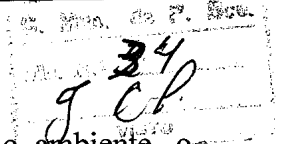
§ 1º. Os limites do condomínio serão definidos por muros, cercas, grades ou edificações, estabelecendo os seus locais de acesso de acordo com as diretrizes do IPPUPB – Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Pato Branco, ou órgão gestor do planejamento urbano do município.

92



Câmara Municipal de Pato Branco

Estado do Paraná



§ 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) UFGs, 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 infraestrutura 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 (dezesesseis) 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;

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.

e₂



Fls. N.º 33
J. C. L. 10

Câmara Municipal de Pato Branco

Estado do Paraná

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.

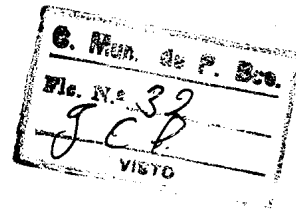
Art. 17. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições constantes da Lei Complementar nº 05, de 13 de setembro de 2002.

22



Câmara Municipal de Pato Branco

Estado do Paraná

**Exmo. Sr.****Enio Ruaro****Presidente da Câmara Municipal de Pato Branco**

Os vereadores infra-assinados, no uso de suas atribuições legais e regimentais, apresentam para apreciação e solicitam apoio do douto plenário desta Casa de Leis, as seguintes **EMENDAS ao projeto de lei complementar nº 01/2003**, que dispõe sobre o uso e ocupação do solo, na modalidade de condomínios horizontais ou condomínios fechados, na forma em que especifica:

EMENDA MODIFICATIVA - *APROVADA*

Modifica a redação do art. 11 "caput", inciso IV e §§ 1º e 2º, renumerando os subsequentes, passando a vigorar com o seguinte teor:

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

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 a 17,5% (dezessete 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.*

§ 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."



Câmara Municipal de Pato Branco

Estado do Paraná

21
JCP

EMENDA MODIFICATIVA

APROVADA

Modifica a redação do artigo 12 do Projeto de Lei Complementar nº 01/2003, passando a vigorar com o seguinte teor:

“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 IPUPB 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.”

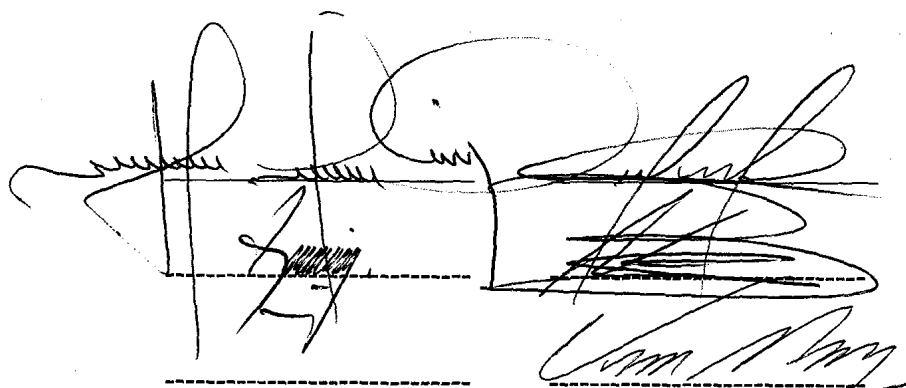
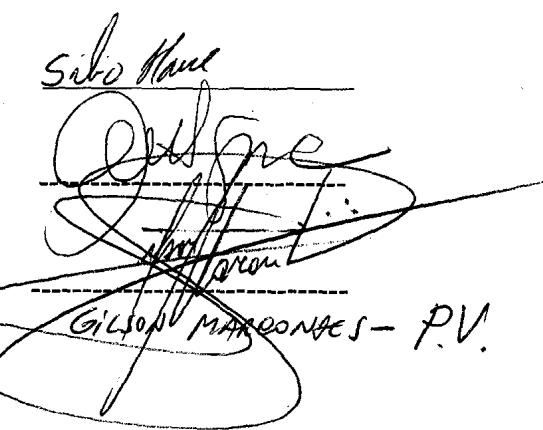
EMENDA SUPRESSIVA

APROVADA

Suprime na íntegra o disposto contido no artigo 13 e seu Parágrafo único, renumerando-se os artigos subsequentes.

Nestes termos, pedem deferimento.

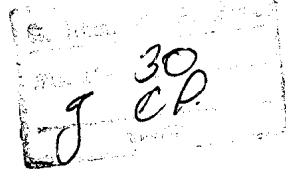
Pato Branco, 11 de setembro de 2003.



Selo Hanc
Gilson MARCONES - P.V.



Câmara Municipal de Pato Branco

Estado do Paraná



Exmo. Sr.

Enio Ruaro

Presidente da Câmara Municipal de Pato Branco

Os vereadores infra-assinados, no uso de suas atribuições legais e regimentais, apresentam para apreciação e solicitam apoio do douto plenário desta Casa de Leis, as seguintes **EMENDAS ao projeto de lei complementar nº 01/2003**, que dispõe sobre o uso e ocupação do solo, na modalidade de condomínios horizontais ou condomínios fechados, na forma em que especifica:

1ª EMENDA ADITIVA

Acrescenta ao Art. 6º, os incisos IV e V, passando a vigorar com a seguinte redação:

Art. 6º. ...

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

2ª EMENDA ADITIVA

Acrescenta Parágrafo único ao Art. 8º, passando a vigorar com a seguinte redação:

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

3ª EMENDA MODIFICATIVA

Modifica a redação do inciso IV e Parágrafo 1º, do artigo 11, passando a vigorar com a seguinte redação:

Art. 11. ...

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

§ 1º - As áreas 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 15% (quinze por cento) da área parcelável do imóvel, devendo estar no todo fora dos limites do mesmo.

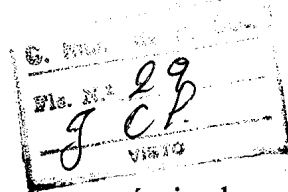
4ª EMENDA ADITIVA

Acrescenta § 2º, renumerando os §§ 2º e 3º, para 3º e 4º, do Art. 11, passando a vigorar com a seguinte redação:



Câmara Municipal de Pato Branco

Estado do Paraná



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

EMENDA MODIFICATIVA

Retirada

Modifica redação do Art. 12, passando a vigorar com a seguinte redação:

Art. 12. Será de responsabilidade do condomínio toda a manutenção e conservação da área abrangida por seus limites, inclusive as áreas comuns e de preservação permanente.

EMENDA ADITIVA

OK

Acrescenta § 2º e renumera o § único, do Art. 12, passando a vigorar com a seguinte redação:

§ 2º - 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.

EMENDA ADITIVA

OK

Acrescenta novo artigo, onde couber, ao Projeto de Lei Complementar nº 01/2003, passando a vigorar com a seguinte redação:

“Art. ... Os condomínios horizontais, em áreas urbanas, poderão ter acessos internos com largura mínima de 7 (sete) metros, desde que seja reservado pelo menos a área de uma unidade autônoma, para uso comum.”

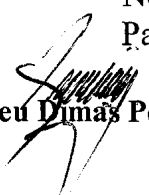
EMENDA ADITIVA

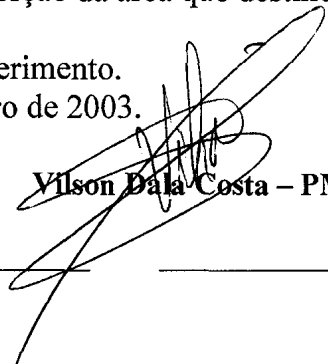
Acrescenta novo artigo, onde couber, ao Projeto de Lei Complementar nº 01/2003, passando a vigorar com a seguinte redação:

“Art. ... A infra-estrutura referente do segmento de via será de responsabilidade do empreendimento, na proporção da área que destinou e no tempo exigido pelo Município.”

Nestes termos, pedem deferimento.

Pato Branco, 5 de setembro de 2003.

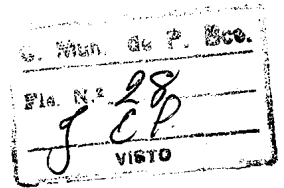

Dirceu Dumas Pereira – PPS


Vilson Dala Costa – PMDB



Câmara Municipal de Pato Branco

Estado do Paraná



EXMO. SR.

ENIO RUARO

DD. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE PATO BRANCO

O Vereador infra-assinado, **GILSON MARCONDES – PV**, no uso de suas prerrogativas legais e regimentais, apresenta para a apreciação do douto Plenário desta Casa de Leis, as seguintes emendas ao Projeto de Lei Complementar nº 1/2003:

③

EMENDA ADITIVA

Acrescenta § 2º ao Art. 8º, renumerando-se o Parágrafo único, passando a vigorar com a seguinte redação:

Art. 8º

“ § 2º - Para condomínios horizontais destinados a uso residencial a taxa de permeabilidade será de no máximo 20% de cada fração.”

④

SUBMENDA A EMENDA MODIFICATIVA

O § 1º do artigo 11 do Projeto de Lei Complementar nº 1/2003, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 11. ...

“ § 1º - As áreas de reserva municipal serão exigidas dos condomínios horizontais ou fechados constituídos 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 a 15% (quinze por cento) da área parcelável do imóvel, devendo estar no todo fora dos limites do mesmo, em área contígua,”

ou em área distinta, se houver interesse público, e em conformidade com o plano de uso do solo.

⑦

EMENDA ADITIVA

Acrescenta Parágrafo, onde couber, ao artigo 11 do Projeto de Lei Complementar nº 1/2003, passando a vigorar com a seguinte redação:

“§ A área da reserva municipal será destinada exclusivamente a preservação e recomposição ambiental, matas ciliares com no mínimo 30 (trinta) metros em cada lado, plantio de árvores nativas, exóticas e frutíferas, ciclovia, trilhas, pontilhões, repovoamento com alevinos, na hipótese de existências de córregos, açudes ou rios, mirantes, portais, sob as expensas dos respectivos proprietários, no prazo de 1 (um) ano, contados a partir da expedição do alvará de construção.”



Câmara Municipal de Pato Branco

Estado do Paraná

EMENDA MODIFICATIVA

Modifica a redação do § 3º do artigo 11 do Projeto de Lei Complementar nº 1/2003, passando a vigorar com o seguinte teor:

“Art. 11

§ 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 30 (trinta) metros , contados de cada margem.”

Nestes termos, pede deferimento.

Pato Branco, 8 de setembro de 2003.

Gilson Marcondes - Vereador PV
PROPONENTE

① Seguranca.
② Valorização do bairro e da cidade.
③ Ver. dependentes ricos e pobres? - voto de todos os vereadores.

26
JCP

COMISSAO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO
PARECER AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 01/2003

Pretende o Executivo Municipal através do projeto de lei em apreço, obter autorização legislativa para dispor sobre o uso do solo, na modalidade de Condomínios Horizontais ou Fechados.

Justifica o Executivo Municipal que a proposição decorre de vários motivos, sendo o mais importante deles a necessidade de diferenciar condomínio horizontal e fechado em área urbanizada – já loteada – e em área não urbanizada – gleba de terra, assim como a previsão de coeficientes de ocupação, de permeabilidade, de aproveitamento e outros que esta modalidade deve contemplar, em contraste com as tradicionais formas de uso e ocupação do solo; loteamento e desmembramento.

Deve-se esclarecer ainda, que dispor sobre o uso e ocupação do solo é competência do município, devendo estar contido no plano diretor ou em legislação que o complementa.

Com base no exposto, emitimos **PARECER FAVORAVEL** a sua tramitação e aprovação.

É o parecer, SMJ.

Pato Branco, 04 de setembro de 2003.

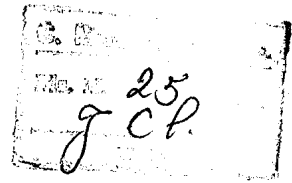
Agustinho Rossi - PTB

Clayton Gresele - PP

Gilson Marcondes - PV
Relator

Leonir José Favim - PMDB

Nelson Bertani - PDT
Presidente



COMISSÃO DE MÉRITO

PARECER AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 01/2003

Relator : **Nereu Faustino Ceni – PC do B**

Através do presente projeto de lei o Executivo Municipal, pretende aprovar nova redação a anterior legislação Complementar de nº 05/2002, que trata dos Condomínios Horizontais, também conhecidos por Condomínios Fechados.

A alteração proposta visa modificar o enfoque anterior, criando estímulos para a implantação desta modalidade de empreendimento imobiliário e também coibir a eventual utilização de projetos de condomínios horizontais para posteriormente transformá-los em loteamentos conforme preceitua a legislação federal sem a competente doação de 15% ao Município.

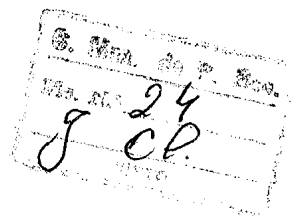
Questão a ser respondida pelo Plenário e se, se deve antecipar a doação de 15% para a implantação de condomínios horizontais em terrenos que estejam fora do perímetro urbano, portanto em área rural.

Ao nosso ver deve-se deixar a mesma área, ou seja 15% como área de reserva, de característica "non aedificandi", devidamente gravada no Registro Imobiliário, onde expressamente estaria garantido ao município, em caso de transformação do Condomínio Horizontal em loteamento urbano, ou seja a sua dissolução. Da mesma forma que em não havendo alteração, ficam os 15% intocáveis compondo a preservação do meio ambiente.

Garante ainda a matéria que a implantação e manutenção de toda a infra-estrutura, tal como energia elétrica, pavimentação em ruas e passeios, saneamento, galerias pluviais, iluminação pública, arborização e jardinagem etc, instaladas internamente nos condomínios, são de inteira responsabilidade dos seus proprietários e mais, que estes pagarão através de impostos municipais (IPTU etc) os mesmos valores, proporcionais a zona urbana em que estejam inseridos, por utilizarem os benefícios da urbanização geral da cidade.

Ressalte-se ainda que nos locais onde houver a incidência de declividade igual ou superior a 30% ou outras características ambientais relevantes, estes serão obrigatoriamente preservados de forma permanente, cabe ainda destacar que a preservação será obrigatória em pelo menos 15 metros de cada margem de córregos e rios, se estas características naturais incidirem sobre as áreas a serem transformadas em Condomínios Horizontais.

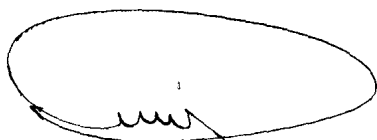
Outras características como a continuidade das vias públicas lindeiras, a garantia de Contrato de compra e venda padronizado e a prevalência da escolha da Área de Reserva pela municipalidade, garantem o interesse público ao Projeto de Lei em apreço.



Certos de termos encontrado a OPORTUNIDADE, a UTILIDADE e a CONVENIÊNCIA, preceitos básicos dispostos no Art. 66 do nosso Regimento Interno, ofertamos **PARECER FAVORÁVEL** à aprovação da matéria, solicitando o mesmo apoio dos nobres pares desta Comissão.

É o Parecer SMJ.

Pato Branco em 18 de agosto de 2.003



Nereu Faustino Ceni (PC do B)
Relator



Lauripha Luiza Dal'igna (PPB)
Membro



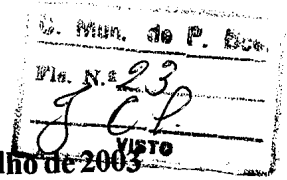
Antonio Urbano da Silva (PL)
Membro



Silvio Hasse (PSDB)
Membro



Pedro Martins de Mello (PFL)
Membro



Pato Branco, 22 de julho de 2003

Ao Ilustríssimo senhor:
Enio Ruaro

Venho através desta encaminhar resposta da solicitação do ofício nº 569/2003, projeto de lei complementar nº 01/2003, sugerindo alguns artigos:

Art.6º

- IV- Se o terreno estiver de declividade superior à 30% deverá constar na planta do projeto de loteamento como área inedificável;
- V- Poderá ter aprovação sob o ponto de vista ambiental do IAP(Instituto Ambiental);
- VI- Estar em conformidade com o plano diretor de uso e ocupação do solo.

Art.8º- Para condomínios horizontais destinados a uso industrial a taxa de permeabilidade será de no mínimo 10% de cada fração.

Art.11

- I- Vias internas de circulação? Dimensão?;
- II- Estar contidos em um círculo de 600mts de diâmetro, exceto os casos de local confinado por acidentes geográficos;
- IV -1º- Criar mecanismos para que o valor de área urbana ou rural tenham valor equivalente ao da área loteada.

Art.12-(Complementar) E deverá existir ao longo de todo perímetro fechado, externamente à cerca, uma via pública com 15m(quinze metros) de largura, no mínimo, excetuando-se as casas de locais confinados por acidentes geográficos.(Este adendo é para viabilizar os condomínios horizontais,(Art6-item I).

Art.13- Coleta de resíduos sólidos e guarda em compartimento fechado, em local indicado pelo poder público para coleta do serviço publico.

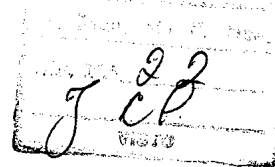
Observamos que não esta contemplado na lei prazo para execução de infra-estrutura.

Atenciosamente

Derli José Fischer
Arquiteto



Associação Regional de Engenheiros e Arquitetos - Pato Branco



Ofício Nº 25 /2003 AREA-PB

Pato Branco, 23 de junho de 2003.

Da Associação Regional de Engenheiros e Arquitetos de Pato Branco - AREA-PB

A Câmara Municipal de Pato Branco
Ao Sr. Enio Ruaro
Presidente

Prezado Senhor:

Conforme ofício Nº 568/2003, viemos através desta sugerir as seguintes alterações no Projeto de Lei Complementar Nº 01/2003, mensagem Nº 38/2003.

Alteração do Artigo 6º:

I – O condomínio obriga-se a fazer o segmento da via pública, podendo esta via contornar o condomínio e especificando a largura da mesma.

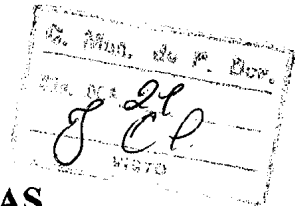
Acrescentar no Artigo 6º:

IV – Se a área tiver declividade superior a 30% (trinta por cento), constar no projeto como área não edificável.

Sendo o que tínhamos para o momento, desde já agradecemos.

Atenciosamente,

Frederico Demário Pimpão
Presidente – Area-PB



COMISSÃO DE ORÇAMENTO E FINANÇAS

PARECER AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 1/2003

Através do projeto de lei em apreço, o Executivo Municipal busca autorização legislativa para dispor sobre o uso do solo, na modalidade de Condomínios Horizontais ou Fechados.

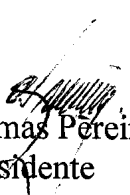
De acordo com a mensagem enviada pelo Executivo Municipal, deve haver a distinção entre condomínio horizontal e fechado em área urbanizada – já loteada – e em área não urbanizada – gleba de terra, assim como a previsão de coeficientes de ocupação, de permeabilidade, de aproveitamento e outros que esta modalidade deve contemplar, em contraste com as tradicionais formas de uso e ocupação do solo; loteamento e desmembramento.

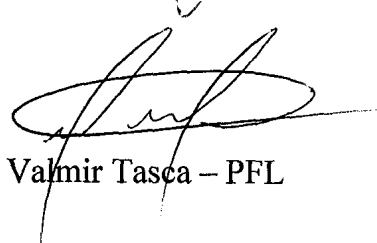
A intenção do Executivo com este projeto não é só de proteger àqueles que tem condições de implementar um condomínio fechado, mas adotar normas justas e que representem o interesse público, que sempre deve reger os atos da Administração Pública.

Com base no exposto, emitimos **PARECER FAVORÁVEL** a sua tramitação e aprovação.

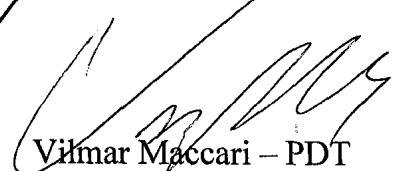
É o parecer, SMJ.

Pato Branco, 15 de agosto de 2003.

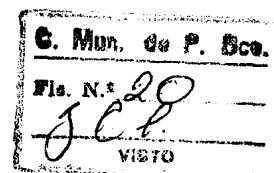

Dirceu Dimas Pereira – PPS
Presidente


Valmir Tasca – PFL


Laurinda Luiza Dall' Igna – PP


Vilmar Maccari – PDT
Relator


Vilson da Costa – PMDB



Ofício nº 568/2003

Pato Branco, 27 de maio de 2003.

Senhor:

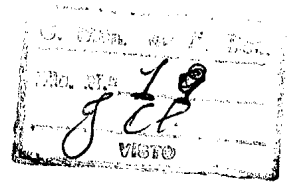
O Presidente da Câmara Municipal de Pato Branco, atendendo proposição dos vereadores membros da Comissão de Justiça e Redação, Agostinho Rossi – PTB, Clóvis Gresele – PP, Gilson Marcondes – PV, Leonir José Favin – PMDB e Nelson Bertani – PDT, encaminha cópia do projeto de lei complementar nº 01/2003, mensagem nº 38/2003, originário do Executivo Municipal, que dispõe sobre o uso e ocupação do solo, na modalidade de condomínios horizontais ou condomínios fechados, na forma em que especifica (revogando a lei complementar nº 5, de 13 de setembro de 2002) e solicita que V. S^a envie a esta Casa de Leis, parecer técnico sobre a matéria.

A manifestação técnica da classe dos engenheiros e arquitetos de Pato Branco faz-se necessária, por tratar-se de uma nova proposta de condomínio horizontal ou fechado como modalidade de uso e ocupação do solo.

Atenciosamente.

Enio Ruaro
Presidente

Senhor **Frederico Demário Pimpão**
Presidente da Associação Regional de Engenheiros e Arquitetos
Rua Tapajós, 305, Sala 106
Pato Branco - Paraná



Ofício nº 569/2003

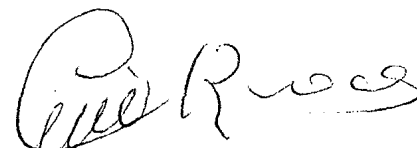
Pato Branco, 27 de maio de 2003.

Senhor:

O Presidente da Câmara Municipal de Pato Branco, atendendo proposição dos vereadores Dirceu Dimas Pereira – PPS, Laurinha Luiza Dall’Igna – PP, Valmir Tasca – PFL, Vilmar Maccari – PDT e Vilson Dala Costa – PMDB, membros da Comissão de Orçamento e Finanças, encaminha cópia do projeto de lei complementar nº 01/2003, mensagem nº 38/2003, originário do Executivo Municipal, que dispõe sobre o uso e ocupação do solo, na modalidade de condomínios horizontais ou condomínios fechados, na forma em que especifica (revogando a lei complementar nº 5, de 13 de setembro de 2002) e solicita que V. S^a envie a esta Casa de Leis, parecer técnico sobre a matéria.

A manifestação técnica de um profissional faz-se necessária, por tratar-se de uma nova proposta de condomínio horizontal ou fechado como modalidade de uso e ocupação do solo.

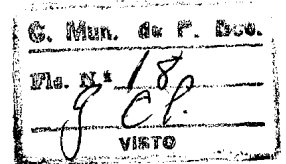
Atenciosamente.


Enio Ruaro
Presidente

Senhor **Derli José Fischer**
Rua Iguaçu, 721
Pato Branco - Paraná

*Câmara Municipal de Pato Branco*

Estado do Paraná



Exmo. Sr.

Enio Ruaro

Presidente da Câmara Municipal de Pato Branco

O vereador infra-assinado, **Vilmar Maccari**, PDT, no uso de suas atribuições legais e regimentais, na condição de relator da Comissão de Finanças e Orçamento, para o **projeto de lei complementar nº 01/2003**, que dispõe sobre o uso e ocupação do solo, na modalidade de condomínios horizontais ou condomínios fechados, na forma em que especifica (revogando a lei complementar nº 5, de 13 de setembro de 2002), requer prorrogação de prazo para emissão de parecer ao referido projeto de lei complementar.

A solicitação da prorrogação do prazo para emissão de parecer, dá-se tendo em vista a necessidade de uma melhor análise e avaliação da matéria.

Nestes termos pede deferimento.

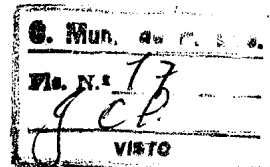
Pato Branco, 14 de maio de 2003.

Vilmar Maccari
Vereador – PDT



Câmara Municipal de Pato Branco

Estado do Paraná

**Excelentíssimo Senhor****Enio Ruaro**

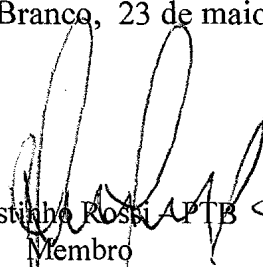
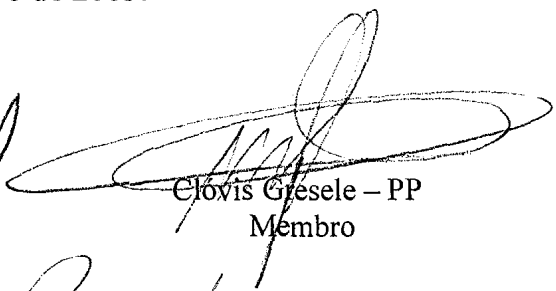
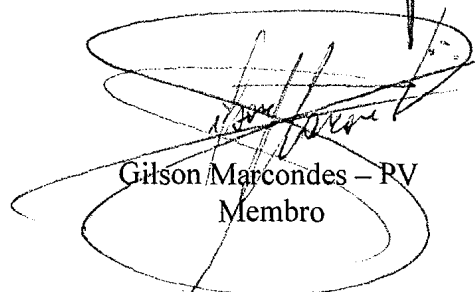
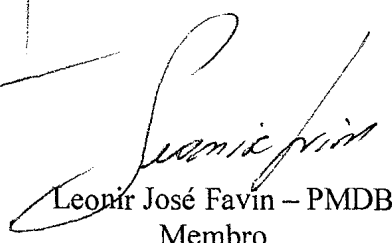
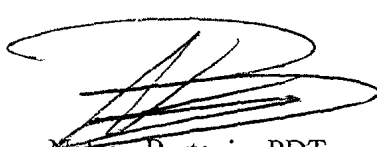
Presidente da Câmara Municipal de Pato Branco

Os vereadores infra-assinados, membros da **Comissão de Justiça e Redação**, Agostinho Rossi – PTB, Clóvis Gresele – PP, Gilson Marcondes – PV, Leonir José Favín – PMDB e Nelson Bertani – PDT, no uso de suas atribuições legais e regimentais, requerem seja encaminhada cópia do **projeto de lei complementar nº 01/2003**, mensagem nº 38/2003, originário do Executivo Municipal, que dispõe sobre o uso e ocupação do solo, na modalidade de condomínios horizontais ou condomínios fechados, na forma em que especifica (revogando a lei complementar nº 5, de 13 de setembro de 2002), ao Presidente da Associação Regional de Engenheiros e Arquitetos de Pato Branco, Senhor **Frederico Demário Pimpão** (Rua Tapajós, 305, Sala 106, Fone 224-6016), solicitando enviar a esta Casa de Leis, parecer técnico sobre a matéria.

A manifestação técnica da classe dos engenheiros e arquitetos de Pato Branco faz-se necessária, por tratar-se de uma nova proposta de condomínio horizontal ou fechado como modalidade de uso e ocupação do solo.

Nestes termos, pede deferimento.

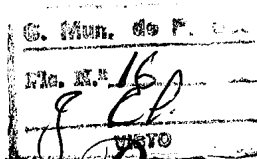
Pato Branco, 23 de maio de 2003.


Agostinho Rossi – PTB
Membro
Clóvis Gresele – PP
Membro
Gilson Marcondes – PV
Membro
Leonir José Favín – PMDB
Membro
Nelson Bertani – PDT
Presidente



Câmara Municipal de Pato Branco

Estado do Paraná



Exmo. Sr.

Enio Ruaro

Presidente da Câmara Municipal de Pato Branco

Nesta

Os vereadores infra-assinados, Dirceu Dimas Pereira – PPS, Laurinha Luiza Dall’Igna – PP, Valmir Tasca – PFL, Vilmar Maccari – PDT e Vilson Dala Costa – PMDB, membros da Comissão de Orçamento e Finanças, no uso de suas atribuições legais e regimentais, requer seja encaminhada cópia do **projeto de lei complementar nº 01/2003**, mensagem nº 38/2003, originário do Executivo Municipal, que dispõe sobre o uso e ocupação do solo, na modalidade de condomínios horizontais ou condomínios fechados, na forma em que especifica (revogando a lei complementar nº 5, de 13 de setembro de 2002), ao Senhor **Derli José Fischer** (Rua Iguaçu, 721, Fone 225-1628), solicitando enviar a esta Casa de Leis, parecer técnico sobre a matéria.

A manifestação técnica de um profissional faz-se necessária, por tratar-se de uma nova proposta de condomínio horizontal ou fechado como modalidade de uso e ocupação do solo.

Nestes termos, pedem deferimento.

Pato Branco, 26 de maio de 2003.

Dirceu Dimas Pereira – PPS
Presidente

Laurinha Luiza Dall’Igna – PP
Membro

Valmir Tasca – PFL
Membro

Vilmar Maccari – PDT
Membro

Vilson Dala Costa – PMDB
Membro

IMOVEIS

ANUNCIE AGORA: (041) 321-5050 CURITIBA E REGIÃO METROPOLITANA • 0800 418686 PARA OUTRAS LOCALIDADES

TENDÊNCIA ■ CONDOMÍNIOS E CONJUNTOS DE SOBRADOS LIDERAM O SEGMENTO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS ENTREGUES NA CAPITAL

Casas dominam novas construções

Pesquisas do setor imobiliário revelam que Curitiba está ficando cada vez mais horizontal

CURITIBA ESTÁ FICANDO MAIS HORIZONTAL. Pelo menos é esta a conclusão que se pode tirar dos últimos dados do Instituto Paranaense de Pesquisa e Desenvolvimento do Mercado Imobiliário e Condominial (Inpespar) e do Instituto de Pesquisa, Estatística e Qualidade (Ipeq), que divulgam um balanço mensal do setor na capital. Segundo o levantamento (com dados de fevereiro), a participação das construções de até três pavimentos no total de unidades residenciais entregues foi de 100%. No número de alvarás liberados, no mesmo período, a cifra é de 92%.

E não é de hoje que os imóveis de até três pavimentos vêm se destacando. No ano passado, 63,7% das unidades residenciais concluídas em Curitiba tinham até três pavimentos, de acordo com a pesquisa Perfil Imobiliário de uma Metrópole, da Associação dos Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário do Paraná (Ademi-PR). "O mercado de construção horizontal sempre foi maior, mas nos últimos anos o crescimento tem sido observado de forma mais acentuada", destaca o sócio-gerente do Ipeq, Márcio Fabri.

Motivos

Ele aponta duas razões para essa tendência: o aumento da chamada "autoconstrução", na qual pessoas de fora do mercado

imobiliário levantam algum capital e investem em sobrados na periferia, e a expansão dos condomínios horizontais – cada vez mais populares em Curitiba.

O diretor da imobiliária LS Castro, Lindolfo Santos Castro, também credita a horizontalização da cidade ao crescimento do mercado de condomínios. "É um estilo de moradia que representa segurança e, ao mesmo tempo, convivência com a natureza", explica.

Regiões

De acordo com Santos Castro, vários bairros de Curitiba estão recebendo bons empreendimentos horizontais. Ele cita Santa Felicidade, São Lourenço, Boa Vista e até mesmo a região do Ecoville, sempre caracterizada pelos edifícios de alto padrão. "Os compradores de imóveis estão percebendo os diferenciais dos condomínios", comenta.

Outro exemplo do crescimento deste mercado, lembra Santos Castro, é o lançamento do Alphaville Pinheiros, em Pinhais, na região metropolitana de Curitiba, realizado recentemente. O empreendimento, que tem 157 lotes de 550 metros quadrados cada, está localizado ao lado do Alphaville Graciosa, primeiro condomínio horizontal do grupo Alphaville Urbanismo do Paraná.



A construção de sobrados tem incentivado a "horizontalização" da cidade.

SAIBA MAIS

"O mercado de construção horizontal sempre foi maior, mas aos últimos anos o crescimento tem sido observado de forma mais acentuada."

MÁRCIO FABRI,
sócio-gerente do Ipeq.

100%

É a participação dos imóveis de até três andares no total de unidades entregues no mês de fevereiro.

92%

É a participação dos imóveis de até três pavimentos no total de unidades licenciadas (intenção de construir) no mês de fevereiro.



Câmara Municipal de Pato Branco

Estado do Paraná

ASSESSORIA JURÍDICA

PARECER AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 01/2003

Pretende o Executivo Municipal através do Projeto de Lei Complementar em epígrafe, obter autorização Legislativa, para dispor sobre o uso e ocupação do solo, na modalidade de condomínios horizontais ou condomínios fechados.

Em síntese, justifica o Executivo Municipal em sua Mensagem, que a proposição decorre por várias razões, sendo a mais importante a distinção entre condomínio horizontal e fechado em área urbanizada – ou seja, já loteada – e em área não urbanizada – gleba de terra -, bem como a previsão de coeficientes de ocupação, de permeabilidade, de aproveitamento e outros que esta modalidade deve contemplar, em contraste com as tradicionais formas de uso e ocupação do solo, quais, principalmente, o loteamento e o desmembramento.

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

C. Mun. de P. Br.
Tb. Nº 14
J. C. L.
VISTO

§ 1º - A ^{Estado do Paraná}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, uma vez que estabelece índices (coeficientes) de ocupação, permeabilização, aproveitamento entre outros que devem contemplar essa modalidade de uso e ocupação do solo em áreas urbanizadas e não urbanizadas, distinto das disposições constantes da Lei Complementar nº 05/2002 objeto de revogação, **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.”

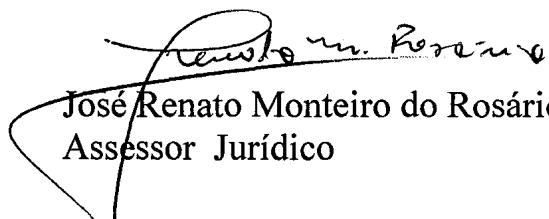
Em cumprimento a norma legal acima, **recomendo ainda, seja solicitada manifestação técnica da Associação Regional de Engenheiros e Arquitetos de Pato Branco, a respeito da nova proposta de condomínio horizontal ou fechado como modalidade de uso e ocupação do solo.**

Tendo em vista que a proposição visa revogar as disposições da Lei Complementar nº 05, de 13 de setembro de 2002, **recomendo seja emendada a redação do artigo 18 do Projeto, para nele constar expressamente a lei revogada.**

Feitas essas considerações, após efetivadas as diligências necessárias, tendentes a obtenção de esclarecimentos técnicos junto a órgãos, entidades e profissionais da área a respeito da proposta apresentada, estará a mesma em condições de ser apreciada pelo douto plenário desta Casa Legislativa.

É o parecer, SALVO MELHOR JUÍZO.

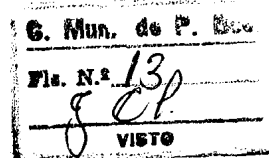
Pato Branco, 20 de maio de 2003.


José Renato Monteiro do Rosário
Assessor Jurídico



Prefeitura Municipal de Pato Branco

ESTADO DO PARANÁ
GABINETE DO PREFEITO



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 1 /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.*

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.

Handwritten signature and initials.



Prefeitura Municipal de Pato Branco

ESTADO DO PARANÁ
GABINETE DO PREFEITO

12
JUL
2013

§ 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.

§ 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.

Handwritten signature

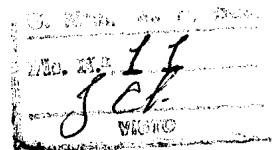
Handwritten mark

Handwritten signature
PATO BRANCO



Prefeitura Municipal de Pato Branco

ESTADO DO PARANÁ
GABINETE DO PREFEITO



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.

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

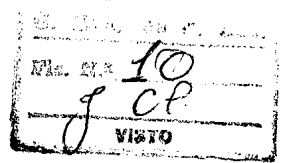
Art. 11. Além das exigências do art. 7º a 10, os condomínios horizontais ou fechados ficarão ainda condicionados:

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;



Prefeitura Municipal de Pato Branco

ESTADO DO PARANÁ
GABINETE DO PREFEITO



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 – à destinação de áreas de reserva e preservação ambiental, quando for o caso.

§ 1º. As áreas de reserva serão exigidas dos condomínios horizontais ou fechados instituídos em glebas de terra urbana ou rural ainda não loteadas ou desmembradas na forma prevista na Lei Nacional n. 6.766/79, num percentual não inferior que 15% (quinze por cento) da área total do condomínio, segundo delimitação pelo Município.

§ 2º. As áreas de preservação ambiental, assim definidas na legislação ambiental, serão exigidas dos condomínios horizontais ou fechados que as tiverem entre suas divisas, em toda sua extensão, sem prejuízo da área de reserva municipal, se for o caso.

§ 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 máximo 15 (quinze) metros, contados de cada margem.

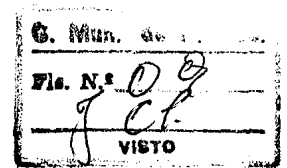
Art. 12. Será de responsabilidade do condomínio toda a manutenção e conservação da área abrangida por seus limites, inclusive as áreas comuns, de reserva e de preservação permanente.

Parágrafo único. Os limites do condomínio serão definidos por muros, cercas, cercas vivas, grades ou edificações, estabelecendo-se os locais de acesso de acordo com as diretrizes do IPPUPB ou do órgão gestor do planejamento urbano do Município, vedada a construção de muros e cercas de arame nas divisas voltadas para as áreas de preservação e parques lineares.



Prefeitura Municipal de Pato Branco

ESTADO DO PARANÁ
GABINETE DO PREFEITO



Art. 13. Será de responsabilidade exclusiva do condomínio a implantação e manutenção dos equipamentos de infra-estrutura mínimos exigidos, bem como arborização e poda nas praças, bosques, vias internas e demais áreas comuns do condomínio.

Parágrafo único. Em se constatando abandono ou maus tratos aos jardins e árvores, o Município cobrará multa do condomínio, no montante de 25 (vinte e cinco) UFM's, inclusive podendo tomar para si a manutenção e recuperação das mesmas, o que, para tal, cobrará pelo justo serviço.

Art. 14. 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 Lei Federal n. 4.591/64.

*Ata nº 10.406/2003. COLEGIO CIVIL
ART. 2.333 e 2.334*

§ 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;

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;

AS

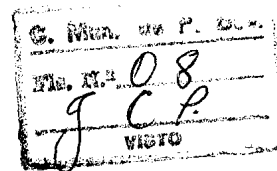
17

Assinado
[Assinatura]



Prefeitura Municipal de Pato Branco

ESTADO DO PARANÁ
GABINETE DO PREFEITO



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

Art. 15. 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.

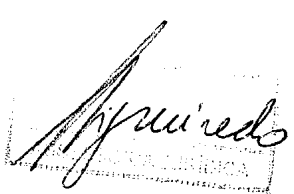
Parágrafo único. Lei própria poderá estabelecer benefícios tributários para os condomínios que contenham e mantenham áreas de preservação dentro de suas divisas.

Art. 16. Terá acesso facilitado, imediato e irrestrito, a todo o condomínio, os fiscais do Município de qualquer área de atuação administrativa devidamente credenciados.

Art. 17. 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 revertidas ao Município.

Art. 18. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

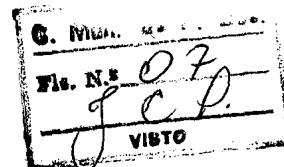

Clóvis Santos Padoan
Prefeito Municipal


SECRETARIA MUNICIPAL



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:

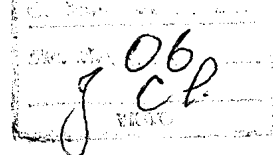
§ 1º, Cada unidade será tratada como objeto de propriedade exclusiva, assinalada por designação especial numérica ou alfabética, para efeito de identificação e discriminação que sobre o qual se erguerá obrigatoriamente edificação correspondente.

§ 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.

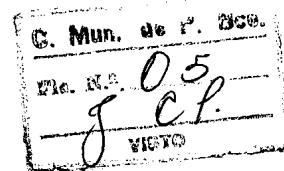
§ 1º, Os dimensionamentos das vias internas, de acesso e saída são os definidos pelo IPPUPB - Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Pato Branco.

§ 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 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.

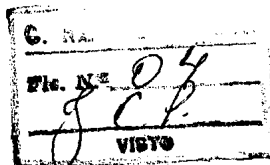
de

M



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:

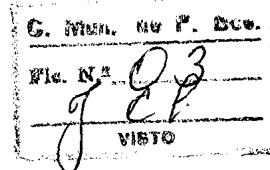
- a) o plano de execução do sistema de abastecimento de água e de escoamento das águas pluviais;
- b) o plano de execução da rede de energia elétrica e iluminação das vias de circulação interna;
- c) o plano das instalações sanitárias, fossas e o acesso a rede pública de esgoto;
- d) o plano das instalações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



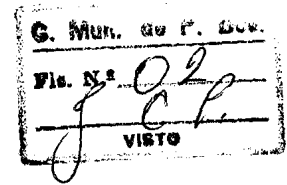
Art. 14 . Terá acesso facilitado, imediato e irrestrito, a todo o condomínio, os agentes fiscalizadores de Saúde Pública e da Prefeitura Municipal, devidamente credenciados, apresentando os mesmos, todos os documentos públicos de prova das condições de regularidade dos atos constatados.

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





MENSAGEM n. 38 /2003

Exmo. Sr. Presidente e demais membros da Câmara Municipal de Vereadores do Município de Pato Branco:

Trata a presente Mensagem de Projeto de Lei que institui o Condomínio Horizontal ou Fechado como modalidade de uso e ocupação do solo, revogando a Lei Complementar n. 05, de 13 de setembro de 2002.

Tal projeto se justifica por várias razões, sendo a mais importante a distinção entre condomínio horizontal e fechado em *área urbanizada* – ou seja, já loteada – e em *área não urbanizada* – gleba de terra –, bem como a previsão de coeficientes de ocupação, de permeabilidade, de aproveitamento e outros que esta modalidade deve contemplar, em contraste com as tradicionais formas de uso e ocupação do solo, quais, principalmente, o loteamento e o desmembramento.

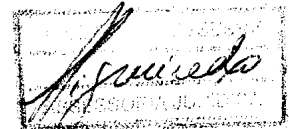
Quanto à primeira razão de relevo justificadora do presente Projeto, houve a preocupação não só com a *legitimidade* que deve pautar a ação administrativa – fundada em critérios de razoabilidade, proporcionalidade e justiça – como com o *interesse público*.

Com a diferenciação entre condomínios horizontais ou fechados a serem implantados em áreas urbanizadas e não urbanizadas, temos por ilegítima a exigência de destinação de área de reserva ao Município em condomínios implantados em áreas já loteadas ou desmembradas, em que já tenha havido a destinação de 15% de área ao Município, porquanto tal exigência configure um *bis in idem* para o particular.

A exigência de destinação de área de reserva far-se-á somente para condomínios implantados em áreas não loteadas ou desmembradas, em que não tenha havido ainda a destinação de tal percentual de área ao Município; e isso para evitar possíveis burlas à Lei de Loteamentos. Seria o caso de instituir-se um condomínio fechado sem destinar-se nada de área ao Município para, ao depois, dissolver-se o condomínio tratando-o como loteamento tradicional – só que sem destinação de área –, em detrimento do interesse público. Neste caso, feita a reserva em favor do Município, e extinto o condomínio, garante-se o interesse público com a reversão desta área de reserva para o Poder Público – que, aliás, é quem definirá os limites da área reservada – além da reversão das áreas comuns dos condôminos, que passarão a ser de uso comum do povo.

PROTOCOLO 12 Mai 2003 14:35 000277 1/1

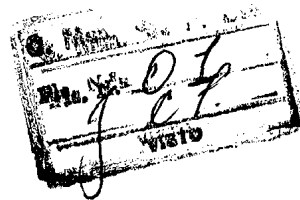
CÂMARA MUNICIPAL DE PATO BRANCO





Prefeitura Municipal de Pato Branco

ESTADO DO PARANÁ
GABINETE DO PREFEITO



Nota-se, por aí, que não se trata de proteger àqueles que têm condições de implementar um condomínio fechado, senão de adotar normas que sejam o máximo possível justas.

Outra questão de relevo diz com o estabelecimento de coeficientes de ocupação, de permeabilidade, de aproveitamento e outros que esta modalidade deve contemplar, que exigem um tratamento diferenciado em relação às tradicionais formas de uso e ocupação do solo [loteamento e o desmembramento], também em atendimento ao interesse público.

Também se disciplinou a hipótese de o Condomínio abranger entre suas divisas áreas de preservação permanente, bem como outras questões de igual importância.

Temos que o presente Projeto, se aprovado, propiciará uma nova alternativa de uso e ocupação do solo para não só pessoas mais abastadas como para as de menos posses, haja vista a possibilidade, agora contemplada, de o Poder Público poder implantar condomínios fechados de interesse social, que naturalmente deverá ser autorizado por lei própria.

Certos da compreensão dos nobres edis, solicitamos a aprovação do presente projeto em **regime de urgência**.

Gabinete do Prefeito, aos 10 de abril de 2003.


Clóvis Santo Padoan
Prefeito Municipal

17 