



CAMPO LARGO
PREFEITURA MUNICIPAL

LEI Nº 3958, DE 17 DE DEZEMBRO DE 2025.

Dispõe sobre aprovação e implantação de Condomínio de Lotes, no Município de Campo Largo e dá outras providências.

A **CÂMARA MUNICIPAL DE CAMPO LARGO**, Estado do Paraná, **APROVOU** e eu, **PREFEITO MUNICIPAL**, sanciono a seguinte Lei,

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei regulamenta e fixa parâmetros para implantação de Condomínio de Lotes, fundamentada na legislação urbanística municipal, observadas ainda, as disposições legais federais e estaduais pertinentes.

Seção I

Dos Objetivos

Art. 2º Esta Lei tem como objetivos:

I - definir os procedimentos para a elaboração do projeto e a execução condomínios



CAMPO LARGO
PREFEITURA MUNICIPAL

de lotes;

II - assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade nos processos de uso e ocupação do solo;

III- Evitar a implantação de condomínios de lotes em áreas desprovidas de condições para desempenho de atividades urbanas;

IV- Assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da coletividade nos processos de implantação de condomínios de lotes.

Seção II

Das Restrições Para Implantação de Condomínios de Lotes

Art. 3º Não será permitida a instalação de condomínios de lotes em:

I - terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as medidas saneadoras e assegurado o escoamento das águas, através do sistema de drenagem;

II - terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que tenham sido previamente saneados;

III - terrenos cujas condições sanitárias constituam prejuízo para a saúde humana, até a sua correção;

IV - terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);

V - terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação, podendo o Município exigir laudo geotécnico e sondagem, sempre que achar necessário;

VI - áreas onde a poluição do ar ou sonora seja comprovadamente insuportável ou



CAMPO LARGO
PREFEITURA MUNICIPAL

nociva à saúde;

VII - gleba ou lote que não possua área aproveitável suficiente para atender aos índices urbanísticos desta Lei;

VIII - áreas cujas unidades autônomas possuam área privativa inferior ao mínimo estipulado nesta Lei para cada categoria de uso;

IX - desrespeito às Áreas de Preservação Permanente (APP) e às faixas não edificáveis.

Parágrafo único. Ao longo das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo se houver legislação municipal específica que estabeleça limites distintos.

Art. 4º Não serão admitidos condomínios de lotes em glebas ou em lotes com acesso por servidão de passagem e/ou que as testadas não atendam as dimensões mínimas estabelecidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo ou na legislação de Área de Proteção Ambiental (APA).

Art. 5º As quadras internas terão no máximo 200,00m (duzentos metros) de extensão.

Parágrafo único. As extensões das quadras internas dos condomínios de lotes poderão variar de acordo com o projeto, desde que respeitando o limite máximo do caput deste artigo.

Art. 6º Sem prejuízo das exigências estabelecidas nesta Lei, poderão ser fixadas condicionantes complementares ou mais restritivas no Termo de Compromisso decorrente da análise do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), quando este for exigível.

CAPÍTULO II

DOS CONDOMÍNIOS DE LOTES



CAMPO LARGO
PREFEITURA MUNICIPAL

Seção I

Dos Condomínios de Lotes

Art. 7º Considera-se condomínio de lotes o parcelamento do imóvel, sob forma de frações ideais, correspondentes às frações privativas/unidades autônomas aptas à edificação, sem a vinculação de construções no momento da aprovação, sendo que as frações privativas/unidades autônomas deverão ser isoladas entre si e destinadas exclusivamente para habitação unifamiliar.

§ 1º A implantação do condomínio de lotes não poderá implicar a abertura de logradouros públicos ou no prolongamento de logradouros públicos, sendo as vias de circulação interna que deverão ser implantadas consideradas de domínio privado.

§ 2º O perímetro do condomínio deverá ser totalmente vedado, com controle de acesso, garantindo o isolamento da área em relação ao logradouro público.

§ 3º Poderão existir espaços para comércios e serviços, nas áreas de uso comum, desde que para atendimento restrito aos condôminos, os quais deverão obrigatoriamente atender à legislação urbanística aplicável ao zoneamento de sua localização.

Art. 8º Condomínio de lotes deve obter a Anuência Prévia da Agência de Assuntos Metropolitanos do Paraná - AMEP e a Licença de Instalação do Instituto Água e Terra - IAT.

Art. 9º Os condomínios de lotes são classificados em:

I - Condomínio de Lotes de Pequeno Porte;

II - Condomínio de Lotes de Médio Porte;

III - Condomínio de Lotes de Grande Porte;

Art. 10. Considera-se condomínio de lotes de pequeno porte deverá possuir a área



CAMPO LARGO

PREFEITURA MUNICIPAL

total de terreno máxima de 10.000,00m² (dez mil metros quadrados).

Art. 11. Considera-se condomínio de lotes de médio porte deverá possuir área total de terreno superior a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados), observando o limite máximo de 100.000,00m² (cem mil metros quadrados).

Art. 12. Considera-se condomínio de lotes de grande porte deverá possuir área total de terreno superior a 100.000,00m² (cem mil metros quadrados).

Art. 13. Os condomínios de lotes deverão ser registrados no cartório de registro de imóveis, com registro independente para cada fração privativa/unidade autônoma, indicando a fração ideal correspondente à fração privativa/unidade autônoma mais a fração de uso comum.

Art. 14. O condomínio de lotes de pequeno porte deverá obedecer às seguintes condições:

I - as testadas, de cada fração privativa/unidade autônoma, deverão ter no mínimo 8,00m (oito metros);

II - a fração privativa/unidade autônoma deverá ter no mínimo 200,00m² (duzentos metros quadrados);

III - cada fração privativa/unidade autônoma deverá respeitar os parâmetros urbanísticos referentes ao uso e ocupação do solo definidos na Lei Municipal de Zoneamento ou na legislação de Área de Proteção Ambiental (APA), conforme a zona em que se situa;

IV - as construções posteriores, nas frações privativas/unidades autônomas, serão objeto de aprovação específica, podendo ser protocolada junto ao Município somente após a expedição do Certificado de Vistoria e Conclusão de Obras de Urbanização do Condomínio de Lotes;

V - os recuos frontais para a via de circulação interna ou para via de pedestres



CAMPO LARGO

PREFEITURA MUNICIPAL

deverão ter no mínimo 3,00m (três metros) e os afastamentos das divisas, entre frações privativas/unidades autônomas, deverão ter no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), até o segundo pavimento, quando houver aberturas laterais ou poderão ser zero, até o segundo pavimento, quando não houver aberturas laterais, a partir do terceiro pavimento deverão respeitar o determinado na Lei Municipal de Zoneamento e/ou na legislação de Área de Proteção Ambiental (APA), conforme a zona em que se situa;

VI - nos pontos de controle de acesso, ao empreendimento que tiver mais de 20 (vinte) frações privativas/unidades autônomas, deverá existir, entre o passeio público e o portão de acesso ao empreendimento, área de acumulação de veículos com no mínimo 6 (seis) metros de extensão;

VII- Será obrigatória a presença de entrada e de saída de veículos independentes entre si ou em mão dupla, podendo ser no mesmo local, com largura mínima de 5 (cinco) metros;

VIII - a entrada de veículos, a saída de veículos e/ou a guia rebaixada, a critério da Secretaria Municipal responsável pelo trânsito, poderão possuir largura superior à largura máxima estabelecida, para acesso de veículos e para rebaixamento do meio-fio, na Lei Municipal de Estacionamento ou Garagem de Veículos e no Código de Obras e Edificações;

IX - o condomínio deverá ser vedado, conectado a uma rua pública oficial do Município, que possua capacidade para recebimento do fluxo adicional do empreendimento;

X - as vedações do perímetro do condomínio deverão respeitar o disposto no Código de Obras e Edificações;

XI - deverá ser prevista área de recreação coletiva em áreas de uso comum, sendo de no mínimo 6,00m² (seis metros quadrados) por fração privativa/unidade autônoma;

XII - os condomínios de lotes deverão respeitar o contido na Lei Municipal nº 3.224/2020, referente ao Plano de Arborização Urbana, ou outra que venha a lhe



CAMPO LARGO
PREFEITURA MUNICIPAL

substituir;

XIII - as áreas de uso e de propriedade comum dos condôminos deverão respeitar os parâmetros urbanísticos referentes ao uso e ocupação do solo definidos na Lei Municipal de Zoneamento, conforme a zona em que se situa;

XIV - as construções constantes no projeto de implantação, em áreas de uso e de propriedade comum dos condôminos, deverão obter o respectivo alvará de construção no mesmo processo administrativo de aprovação do condomínio de lotes, sendo que para isso deverá ser atendida integralmente a legislação vigente.

Parágrafo único. Os condomínios de lotes situados em Área de Proteção Ambiental (APA) deverão observar a legislação específica dessa área e seus parâmetros de uso e ocupação específicos, complementada pelas disposições da presente lei no que a legislação da APA for omissa.

Art. 15. O condomínio de lotes de médio porte deverá obedecer às seguintes condições:

I - as testadas, de cada fração privativa/unidade autônoma, deverão ter no mínimo 10,00m (dez metros);

II - a fração privativa/unidade autônoma deverá ter no mínimo 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

III - cada fração privativa/unidade autônoma deverá respeitar os parâmetros urbanísticos referentes ao uso e ocupação do solo definidos na Lei Municipal de Zoneamento ou na legislação de Área de Proteção Ambiental (APA), conforme a zona em que se situa;

IV - as construções posteriores, nas frações privativas/unidades autônomas, serão objeto de aprovação específica, podendo ser protocolada junto ao Município somente após a expedição do Certificado de Vistoria e Conclusão de Obras de Urbanização do Condomínio de Lotes;

V - os recuos frontais para a via de circulação interna ou para via de pedestres



CAMPO LARGO

PREFEITURA MUNICIPAL

deverão ter no mínimo 3,00m (três metros) e os afastamentos das divisas, entre frações privativas/unidades autônomas, deverão ter no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), até o segundo pavimento, quando houver aberturas laterais ou poderão ser zero, até o segundo pavimento, quando não houver aberturas laterais e deverão respeitar, a partir do terceiro pavimento, o determinado na Lei Municipal de Zoneamento e/ou na legislação de Área de Proteção Ambiental (APA), conforme a zona em que se situa;

VI - nos pontos de controle de acesso, ao empreendimento que tiver mais de 20 (vinte) frações privativas/unidades autônomas, deverá existir, entre o passeio público e o portão de acesso ao empreendimento, área de acumulação de veículos com no mínimo 6 (seis) metros de extensão;

VII - Será obrigatória a presença de entrada e de saída de veículos independentes entre si ou em mão dupla, podendo ser no mesmo local, com largura mínima de 5 (cinco) metros;

VIII - a entrada de veículos, a saída de veículos e/ou a guia rebaixada, a critério da Secretaria Municipal responsável pelo trânsito, poderão possuir largura superior à largura máxima estabelecida, para acesso de veículos e para rebaixamento do meio-fio, na Lei Municipal de Estacionamento ou Garagem de Veículos e no Código de Obras e Edificações;

IX - o condomínio deverá ser vedado, conectado a uma rua pública oficial do Município, que possua capacidade para recebimento do fluxo adicional do empreendimento devendo ser solicitado, pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, Estudo de Impacto de Vizinhança;

X - as vedações do perímetro do condomínio deverão respeitar o disposto no Código de Obras e Edificações;

XI - deverá ser prevista área de recreação coletiva em áreas de uso comum, sendo de no mínimo 6,00m² (seis metros quadrados) por fração privativa/unidade autônoma;

XII - os condomínios de lotes deverão respeitar o contido na Lei Municipal nº



CAMPO LARGO
PREFEITURA MUNICIPAL

3.224/2020, referente ao Plano de Arborização Urbana, ou outra que venha a lhe substituir;

XIII - as áreas de uso e de propriedade comum dos condôminos deverão respeitar os parâmetros urbanísticos referentes ao uso e ocupação do solo definidos na Lei Municipal de Zoneamento, conforme a zona em que se situa;

XIV - as edificações constantes no projeto de implantação, em áreas de uso e de propriedade comum dos condôminos, deverão obter o respectivo alvará de construção no mesmo processo administrativo de aprovação do condomínio de lotes, sendo que para isso deverá ser atendida integralmente a legislação vigente.

Parágrafo único. Os condomínios de lotes situados em Área de Proteção Ambiental (APA) deverão observar a legislação específica dessa área e seus parâmetros de uso e ocupação específicos, complementada pelas disposições da presente lei no que a legislação da APA for omissa.

Art. 16. O condomínio de lotes de grande porte deverá obedecer às seguintes condições:

I – a testada de cada fração privativa, deverá ter no mínimo 15,00m (quinze metros);

II - a fração privativa/unidade autônoma deverá ter no mínimo a área do lote mínimo da Zona em que se insere o empreendimento, de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo;

III - cada fração privativa/unidade autônoma deverá respeitar os parâmetros urbanísticos referentes ao uso e ocupação do solo definidos na Lei Municipal de Zoneamento ou na legislação de Área de Proteção Ambiental (APA), conforme a zona em que se situa;

IV - as construções posteriores, nas frações privativas/unidades autônomas, serão objeto de aprovação específica, podendo ser protocolada junto ao Município somente após a expedição do Certificado de Vistoria e Conclusão de Obras de Urbanização do Condomínio de Lotes.



CAMPO LARGO

PREFEITURA MUNICIPAL

V - os recuos frontais para a via de circulação interna ou para via de pedestres deverão ter no mínimo 5,00m (cinco metros) e os afastamentos das divisas, entre frações privativas/unidades autônomas, deverão ter no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), até o segundo pavimento, quando houver aberturas laterais ou poderão ser zero, até o segundo pavimento, quando não houver aberturas laterais e deverão respeitar, a partir do terceiro pavimento, o determinado na Lei Municipal de Zoneamento e/ou na legislação de Área de Proteção Ambiental (APA), conforme a zona em que se situa;

VI - nos pontos de controle de acesso, ao empreendimento que tiver mais de 20 (vinte) frações privativas/unidades autônomas, deverá existir, entre o passeio público e o portão de acesso ao empreendimento, área de acumulação de veículos com no mínimo 6 (seis) metros de extensão;

VII - Será obrigatória a presença de entrada e de saída de veículos independentes entre si ou em mão dupla, podendo ser no mesmo local, com largura mínima de 5 (cinco) metros;

VIII - a entrada de veículos, a saída de veículos e/ou a guia rebaixada, a critério da Secretaria Municipal responsável pelo trânsito, poderão possuir largura superior à largura máxima estabelecida, para acesso de veículos e para rebaixamento do meio-fio, na Lei Municipal de Estacionamento ou Garagem de Veículos e no Código de Obras e Edificações;

IX - o condomínio deverá ser vedado, conectado a uma rua pública oficial do Município, que possua capacidade para recebimento do fluxo adicional do empreendimento devendo ser solicitado, pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, Estudo de Impacto de Vizinhança;

X - as vedações do perímetro do condomínio deverão respeitar o disposto no Código de Obras e Edificações;

XI - deverá ser prevista área de recreação coletiva em áreas de uso comum, sendo de no mínimo 6,00m² (seis metros quadrados) por fração privativa/unidade autônoma;



CAMPO LARGO

PREFEITURA MUNICIPAL

XII - os condomínios de lotes deverão respeitar o contido na Lei Municipal nº 3.224/2020, referente ao Plano de Arborização Urbana, ou outra que venha a lhe substituir;

XIII - as áreas de uso e de propriedade comum dos condôminos deverão respeitar os parâmetros urbanísticos referentes ao uso e ocupação do solo definidos na Lei Municipal de Zoneamento, conforme a zona em que se situa;

XIV - as construções constantes no projeto de implantação, em áreas de uso e de propriedade comum dos condôminos, deverão obter o respectivo alvará de construção no mesmo processo administrativo de aprovação do condomínio de lotes, sendo que para isso deverá ser atendida integralmente a legislação vigente.

Parágrafo único. Os condomínios de lotes situados em Área de Proteção Ambiental (APA) deverão observar a legislação específica dessa área e seus parâmetros de uso e ocupação específicos, complementada pelas disposições da presente lei no que a legislação da APA for omissa.

Art. 17. As vias de circulação interna, dos Condomínios de Lotes de pequeno, de médio e de grande porte, deverão ter:

I - quando as frações privativas/unidades autônomas estiverem dispostas em um só lado da via de circulação interna, deverá existir passeio interno, com no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de largura, para o lado da via de circulação interna em que estão dispostas as frações privativas/unidades autônomas;

II - quando as frações privativas/unidades autônomas estiverem dispostas em ambos os lados da via de circulação interna, deverão existir passeios internos, com no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de largura, em ambos os lados da via de circulação interna;

III - as seções, das faixas de rolamento das vias de circulação interna, serão obrigatoriamente conforme tabela abaixo:



CAMPO LARGO

PREFEITURA MUNICIPAL

Quantidade de frações privativas que serão servidas pelo trecho da via de circulação interna	Largura mínima de cada uma das faixas de rolamento das vias de circulação interna	Quantidade mínima de faixas de rolamento
Até 20	5,00 metros	1
21 a 80	7,50 metros	1
+80	10 metros	1

§ 1º Passeio interno, de via de circulação interna, deverá ser integralmente pavimentado com paver e/ou concreto antiderrapante em no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de largura.

§ 2º Quando a limitação da extensão de quadra interna, em qualquer de seus lados, for através de via de pedestres, essa via de pedestres deverá possuir no mínimo 3,00m (três metros) de largura e deverá ser integralmente pavimentada com paver e/ou concreto antiderrapante em no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de largura.

§ 3º Via de circulação interna sem saída, obrigatoriamente deverá possuir bolsão de retorno com raio mínimo de 6,00m (seis metros) para a circulação de veículos.

§ 4º Bolsão de retorno, de via de circulação interna sem saída, obrigatoriamente deverá possuir passeio interno, com no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de largura, em todo o seu contorno.



CAMPO LARGO
PREFEITURA MUNICIPAL

CAPÍTULO III

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS DOS CONDOMÍNIOS DE LOTES

Seção I

Da Distância Entre Empreendimentos

Art. 18. Os condomínios de lotes deverão respeitar as diretrizes viárias e os atingimentos de previsões de alargamento de via estabelecidos no Plano Diretor Municipal e na Lei Municipal do Sistema Viário, não podendo interromper o prolongamento de vias públicas e/ou diretrizes viárias, em especial aquelas classificadas na Lei Municipal do Sistema Viário como rodovias, estradas rurais, vias intermunicipais, vias marginais, vias expressas perimetral e/ou estrutural, arteriais, coletoras ou locais, além das diretrizes viárias metropolitanas estabelecidas pela Agência de Assuntos Metropolitanos do Paraná - AMEP, devendo respeitar também as novas diretrizes, consideradas a partir dos limites externos do condomínio de lotes, que a Secretaria Municipal responsável pelo trânsito julgue necessárias para garantir a mobilidade de pedestres, ciclistas, motociclistas, transporte coletivo, automóveis e outros meios de transporte na região.

I - As testadas, do imóvel do condomínio de lotes, poderão possuir a dimensão máxima de 120,00m (cento e vinte metros), caso possuam dimensão maior que 120,00m (cento e vinte metros) poderá ser exigida, a critério da Secretaria Municipal responsável pelo trânsito, a implantação de diretrizes viárias para garantir a mobilidade urbana.

II - No caso em que for solicitada a análise prévia de condomínio de lotes para um imóvel que faz divisa com outro imóvel com análise prévia de condomínio de lotes já em andamento ou com condomínio de lotes já aprovado, e se a soma, das testadas destes imóveis, for superior a 120,00m (cento e vinte metros), o requerente da análise prévia protocolada mais recentemente deverá ser informado da necessidade de implantar diretrizes viárias, a critério da Secretaria Municipal responsável pelo trânsito, para garantir a mobilidade do entorno.



CAMPO LARGO
PREFEITURA MUNICIPAL

Seção II

Da Infraestrutura Obrigatória

Art. 19. Nos condomínios de lotes, o empreendedor deverá comprometer-se a custear e a executar nas vias implantadas por ocasião do condomínio de lotes, públicas ou privadas, e nas vias de acesso confrontantes com condomínio de lotes, as seguintes infraestruturas básicas:

I - rede de abastecimento de água potável pública e privada, de acordo com as normas do órgão competente;

II - rede coletora de esgoto sanitário pública e privada, de acordo com as normas do órgão competente, caso o órgão competente informe que não há possibilidade de atendimento por rede coletora de esgoto sanitário, deverá ser apresentada solução para esgotamento sanitário conforme disposto no Código de Obras e Edificações;

III - rede de distribuição de energia elétrica pública e domiciliar, de acordo com as normas do órgão competente;

IV - rede de iluminação pública e privada, de acordo com as normas do órgão competente;

V - sistemas de escoamento e drenagem de águas pluviais público e privado, de acordo com as normas técnicas vigentes;

VI - abertura, terraplenagem e pavimentação completa, com revestimento em asfalto, paver, concreto e/ou paralelepípedo, das faixas de rolamento das vias de circulação interna e das vias públicas de acesso confrontantes com condomínio de lotes, incluindo a construção de meios-fios, sarjetas e calçadas públicas, de acordo com as normas técnicas vigentes e com o estabelecido na Lei do Sistema Viário Municipal e no Código de Obras e Edificações;



CAMPO LARGO

PREFEITURA MUNICIPAL

VII - meios-fios, canteiros centrais, arborização dos passeios das vias de circulação interna e pavimentação com paver e/ou concreto antiderrapante, com largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), dos passeios das vias de circulação interna;

VIII - pavimentação com paver e/ou concreto antiderrapante das vias de pedestres que limitam as extensões de quadras internas.

§ 1º A infraestrutura básica a ser executada deverá obrigatoriamente se conectar com as infraestruturas existentes.

§ 2º Toda a infraestrutura básica a ser executada e sua respectiva conexão com as infraestruturas existentes serão de responsabilidade do empreendedor, e suas totais execuções são condições obrigatórias para a emissão do Certificado de Vistoria e Conclusão de Obras de Urbanização do Condomínio de Lotes e para posterior aprovação de construções nas frações privativas/unidades autônomas.

§ 3º Os proprietários das frações privativas/unidades autônomas devem constituir pessoa jurídica, devidamente regularizada, a qual deve comprometer-se com a preservação e manutenção de todas as infraestruturas básicas dentro do Condomínio de Lotes, e também:

I - com a manutenção e a limpeza de todas as áreas de uso e de propriedade comum dos condôminos;

II - com a coleta de resíduos sólidos e com o seu depósito em compartimento fechado, de acordo com as normas do órgão ambiental municipal;

III - com a manutenção e com a limpeza dos sistemas específicos exigidos pelos órgãos ambientais;

IV - com a manutenção da arborização, das áreas verdes, das áreas de preservação permanente e das áreas sujeitas à erosão, bem como com o manejo da cobertura vegetal preservando as espécies existentes, obedecendo às normas do Município.

§ 4º Fica a pessoa jurídica, representante dos proprietários das frações



CAMPO LARGO

PREFEITURA MUNICIPAL

privativas/unidades autônomas, obrigada a permitir o acesso do Município e das concessionárias de serviços públicos, desde que devidamente identificados.

§ 5º Os condomínios de lotes, em Zona Rural, somente serão permitidos se o empreendimento não onerar o poder público e se o empreendedor assumir, através de termo de compromisso formalizado com o Município, todos os custos relativos à construção das extensões, até o condomínio de lotes, da rede de infraestrutura viária, com abertura, terraplenagem e pavimentação completa, com revestimento em asfalto, paver, concreto e/ou paralelepípedo, das faixas de rolamento das vias públicas de acesso até o condomínio de lotes, incluindo a construção de meios-fios, sarjetas e calçadas públicas, de acordo com as normas técnicas vigentes e com o estabelecido na Lei do Sistema Viário Municipal e no Código de Obras e Edificações, dos sistemas de escoamento de águas pluviais, da rede de abastecimento de água potável, da rede coletora de esgoto sanitário, da rede de distribuição de energia elétrica, da rede de iluminação e de suas respectivas conexões com as infraestruturas básicas existentes, mediante a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança e anuência dos órgãos pertinentes, conforme previsto na Lei de Uso e Ocupação de Solo.

§ 6º A total execução, de todas as construções previstas no parágrafo 5º deste artigo, também é condição obrigatória para posterior aprovação de construções nas frações privativas/unidades autônomas e para a emissão do Certificado de Vistoria e Conclusão de Obras de Urbanização do Condomínio de Lotes em Zona Rural.

Seção II

Das Áreas Institucionais

Art. 20. Deverá ser doada ao Município, em local externo aos limites do condomínio de lotes, uma área institucional correspondente a 10% (dez por cento) da área parcelável, devendo ser transferida através de escritura pública de doação, sem qualquer ônus ou encargos para o Município.

§ 1º A área institucional, destinada a equipamentos urbanos e/ou comunitários,



CAMPO LARGO

PREFEITURA MUNICIPAL

deverá possuir toda sua respectiva área em um só perímetro em que possa ser inscrito um círculo com raio mínimo de 10,00m (dez metros) em qualquer área edificável deste espaço;

§ 2º A área institucional deverá obrigatoriamente fazer frente para via pública oficial, deverá possuir declividade inferior a 30% (trinta por cento) e não poderá estar situada em faixas não edificáveis "non aedificandi";

§ 3º A área institucional deverá ser indicada durante a análise prévia, e caso esteja localizada no mesmo imóvel do condomínio de lotes a ser analisado, a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano obrigatoriamente solicitará o desmembramento desse imóvel, o qual deverá ser realizado antes da aprovação do condomínio;

§ 4º Caso a área institucional a ser doada não seja de interesse do Município, este poderá exigir a contrapartida financeira, devendo ser paga no valor de mercado correspondente à área institucional a ser doada, sendo esse valor calculado através de Avaliação Imobiliária realizada pela Prefeitura Municipal de Campo Largo, devendo a contrapartida financeira ser destinada ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, podendo ser parcelada em até 8 (oito) prestações.

§ 5º O decreto de aprovação do condomínio de lotes poderá ser publicado, no Diário Oficial do Município, em até 30 dias após o registro da doação ao Município na matrícula da área institucional, após a quitação do valor integral da contrapartida financeira ou após a quitação da primeira parcela da contrapartida financeira. A não quitação de qualquer das parcelas da contrapartida financeira obrigatoriamente impedirá a obtenção do Certificado de Vistoria e Conclusão de Obras de Urbanização do Condomínio de Lotes e acarretará pena de inscrição em dívida ativa do Município e a consequente execução fiscal;

§ 6º O valor da contrapartida financeira, depositado no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, somente poderá ser utilizado:

I - para adquirir lote com a finalidade de destinação a equipamentos urbanos e/ou comunitários no entorno do condomínio de lotes respectivo;



CAMPO LARGO

PREFEITURA MUNICIPAL

II - para a área de saneamento básico no entorno do condomínio de lotes respectivo;

III - para a área de infraestrutura viária no entorno do condomínio de lotes respectivo;

IV - para a área de mobilidade urbana no entorno do condomínio de lotes respectivo.

§ 7º Caso o condomínio de lotes esteja localizado em lote originário de loteamento aprovado, será dispensada a doação de área institucional referida no caput deste artigo, salvo se indicado como medida mitigadora e/ou compensatória em Estudo de Impacto de Vizinhança.

CAPÍTULO VI

DO PROCESSO DE APROVAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS DE LOTES

Art. 21. As exigências estabelecidas no presente capítulo são válidas para a aprovação de todos os condomínios de lotes independentemente do porte.

Parágrafo único. Os condomínios de lotes situados em Área de Proteção Ambiental (APA) deverão observar a legislação específica dessa área, devendo ser complementada pelas disposições da presente lei no que for omissa.

Art. 22. Os condomínios de lotes deverão obedecer às seguintes condições:

§ 1º Uma vez registrado o condomínio no registro de imóveis, não será permitido seu desmembramento em lotes individualizados.

§ 2º Para cada fração privativa/unidade autônoma será considerada, como parte integrante, inseparável e indivisível, uma parcela de terreno referente à fração comum do condomínio, e que se somadas resultam na fração ideal respectiva.

§ 3º Cada fração privativa/unidade autônoma será tratada como objeto de propriedade exclusiva, identificada por designação numérica e/ou alfabética, sobre a



CAMPO LARGO

PREFEITURA MUNICIPAL

qual se construirá posteriormente, após a obtenção do respectivo alvará de construção, a habitação unifamiliar correspondente.

Art. 23. A implantação do condomínio de lotes não poderá interromper o prolongamento de vias públicas, as diretrizes viárias municipais, classificadas na Lei do Sistema Viário como vias de trânsito rápido, vias rurais, vias arteriais, vias coletoras ou vias locais, e/ou as diretrizes viárias metropolitanas estabelecidas pela Agência de Assuntos Metropolitanos do Paraná - AMEP.

§ 1º Visando garantir e promover a mobilidade urbana, através de parecer técnico devidamente fundamentado, a Secretaria Municipal responsável pelo trânsito poderá exigir a implantação de vias públicas de acesso ao condomínio de lotes.

§ 2º O imóvel, no qual será implantado o condomínio de lotes, deverá obrigatoriamente possuir testada para via pública oficial.

§ 3º Não é admitido condomínio de lotes em imóvel que possua testada somente para via pública oficial que tenha largura menor que 9,00m (nove metros).

§ 4º Não é admitido que o acesso, a condomínio de lotes, seja realizado por via pública oficial que possua largura menor que 9,00m (nove metros).

§ 5º Não é admitido condomínio de lotes em imóvel com acesso por servidão de passagem.

§ 6º Não é admitido condomínio de lotes em imóvel cuja testada não atenda a dimensão mínima de testada, determinada para a zona em que o imóvel está inserido, conforme Lei de Zoneamento e de Uso e Ocupação do Solo ou conforme a legislação de Área de Proteção Ambiental (APA).

Art. 24. As vedações, do perímetro do condomínio, que confrontarem com vias públicas oficiais, deverão garantir a permeabilidade visual total.

Parágrafo único. As vedações, do perímetro do condomínio, deverão respeitar o disposto no Código de Obras e Edificações.



CAMPO LARGO

PREFEITURA MUNICIPAL

Art. 25. As áreas de uso e de propriedade comum dos condôminos, destinadas à recreação, às vias internas ou outros fins, depois de aprovadas pelas autoridades competentes, não poderão ter sua destinação alterada pelo empreendedor e/ou pelos condôminos.

Parágrafo único. Somente será admitida alteração, do projeto de implantação aprovado, mediante nova aprovação do órgão municipal competente pela aprovação do condomínio de lotes.

Art. 26. A propriedade, das vias de circulação interna e das instalações em áreas de uso e de propriedade comum, permanece como propriedade dos condôminos, ficando sob suas responsabilidades a conservação e a manutenção das mesmas.

Art. 27. Os condomínios de lotes deverão garantir o acesso aos leitores das concessionárias de serviço público de abastecimento de água potável, de esgotamento sanitário e de energia elétrica, os quais deverão ser organizados de forma individualizada por fração privativa/unidade autônoma, salvo autorização específica das concessionárias que disponha em contrário.

Art. 28. Deve ser garantida a ação livre e desimpedida das autoridades públicas e/ou das concessionárias de serviços responsáveis pela segurança, pelo bem-estar da população e pela infraestrutura dentro dos limites do condomínio de lotes.

Art. 29. Somente poderá ser admitido condomínio de lotes nas zonas em que esse uso seja permitido ou permissível de acordo com a Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo ou de acordo com o Zoneamento da legislação de Área de Proteção Ambiental (APA).

Art. 30. Para requerer a aprovação do condomínio de lotes deverá ser protocolada, à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, a análise prévia acompanhada dos seguintes documentos:

I - registro de imóveis, expedido a no máximo noventa dias;

II - levantamento topográfico, o qual não será analisado pelo Município, sendo de inteira responsabilidade de seu responsável técnico o integral atendimento às



CAMPO LARGO

PREFEITURA MUNICIPAL

legislações vigentes e às normas técnicas vigentes, na extensão .pdf, em escala adequada à perfeita legibilidade, sem rasuras, perfeitamente legível e assinado pelo proprietário do imóvel e pelo responsável técnico, sendo que esse levantamento topográfico deverá indicar:

a) um vértice georreferenciado no sistema UTM SAD 69 ou SIRGAS 2000, com a indicação do DATUM utilizado, com a indicação da área total do terreno e com todos os lados de seu perímetro com distâncias e azimutes;

b) as localizações dos cursos d'água, das nascentes, das lagoas, das represas, das áreas de preservação permanente, das faixas de drenagem, das canalizações, das construções, das áreas sujeitas a inundações, dos bosques, das árvores frondosas, das pedreiras, das conservações de florestas, das servidões de passagem, das linhas de transmissão de energia elétrica e/ou dos dutos que existam no imóvel;

c) as localizações das áreas de preservação permanente existentes próximas à área do imóvel, considerando uma distância de até 100m (cem metros) dos limites do perímetro do imóvel;

d) as representações das curvas de níveis, atuais e projetadas, com equidistâncias de 1,00m (um metro), sendo que a representação, das curvas de níveis projetadas, deve ser separada da representação das curvas de níveis atuais, devendo nessa representação separada estar somente o perímetro do imóvel e as curvas de níveis projetadas;

e) orientação do Norte e indicação do mês e do ano de realização do levantamento topográfico;

f) a referência de nível, a qual deve ser na posição do menor nível do meio-fio em frente à testada do imóvel, sendo que esse menor nível do meio-fio deve ser o nível zero do levantamento topográfico.

III - Anotação de Responsabilidade Técnica, Registro de Responsabilidade Técnica ou Termo de Responsabilidade Técnica, do levantamento topográfico, devidamente pago(a) e assinado(a) pelo responsável técnico e pelo proprietário do imóvel;



CAMPO LARGO

PREFEITURA MUNICIPAL

IV - manifestação da SANEPAR quanto ao atendimento do imóvel por rede de água potável e por rede de esgoto sanitário e manifestação da COCEL quanto à possibilidade de atendimento ao condomínio de lotes a ser implantado;

V - projeto de implantação na extensão .pdf, em escala adequada à perfeita legibilidade, sem rasuras, perfeitamente legível e assinado pelo proprietário do imóvel, pelo responsável técnico do projeto de implantação e pelo responsável técnico pela execução da obra, sendo que esse projeto de implantação deverá conter:

a) a situação somente com o norte, com perímetro do imóvel, com a via pública confrontante com o imóvel devidamente denominada, com a via pública da esquina mais próxima ao imóvel devidamente denominada e com a distância cotada até essa esquina mais próxima;

b) perímetro do imóvel, devidamente cotado conforme a descrição constante na respectiva matrícula do registro de imóveis;

c) a via pública oficial confrontante com o imóvel, devidamente denominada e com a sua largura devidamente cotada (do eixo existente da via até o alinhamento predial existente do imóvel);

d) o eixo existente, da via pública confrontante com o imóvel, representado com linha tracejada e indicado com texto, sendo que o eixo existente deve ser o eixo de alinhamento predial existente a alinhamento predial existente;

e) o alinhamento predial existente, representado com linha contínua e indicado com texto;

f) a previsão de alargamento de via, caso necessária, representada com linha tracejada, indicada com texto e com sua largura devidamente cotada a partir do alinhamento predial existente;

g) cotas de nível nos vértices, do perímetro do imóvel, e também em suas projeções no meio-fio (no caso dos vértices do alinhamento predial);



CAMPO LARGO

PREFEITURA MUNICIPAL

- h) a posição do menor nível (o qual deve ser considerado como nível zero) no meio-fio em frente à testada do imóvel (todos os outros níveis, do projeto de implantação, devem ser calculados a partir do nível zero do meio-fio);
- i) o recuo frontal mínimo, de acordo com a zona em que o imóvel está inserido, representado com linha tracejada, indicado com texto e devidamente cotado a partir do alinhamento predial existente;
- j) indicação (com texto) e representação do acesso (entrada e saída) de veículos e do acesso de pedestres, com suas larguras devidamente cotadas e com suas inclinações longitudinais internas devidamente indicadas;
- k) indicações (com textos) e representações das guias rebaixadas, com suas larguras devidamente cotadas, e dos meios-fios;
- l) identificação das áreas permeáveis e das áreas impermeáveis, com a indicação (com texto) do tipo de revestimento e de suas respectivas áreas em metro quadrado (m²) e com a utilização de hachuras para diferenciar cada revestimento indicado;
- m) indicação (com texto) e representação (com linha contínua) da lixeira, indicando seu comprimento, sua largura e sua profundidade;
- n) representação da calçada pública, junto ao alinhamento predial existente do imóvel, conforme as determinações do Código de Obras e Edificações (a calçada pública deve estar localizada somente em área pública);
- o) as indicações da IL (inclinação longitudinal) e da IT (inclinação transversal) da calçada pública;
- p) representação (com linhas contínuas) e indicação (com texto) dos tipos (gradil, muro ou outro) de vedações do imóvel, indicando também suas respectivas alturas e seus tipos de portões (correr, basculante ou outro);
- q) as localizações dos cursos d'água, das nascentes, das lagoas, das represas, das áreas de preservação permanente, das faixas de drenagem, das canalizações, das construções, das áreas sujeitas a inundações, dos bosques, das árvores frondosas,



CAMPO LARGO

PREFEITURA MUNICIPAL

das pedreiras, das conservações de florestas, das diretrizes viárias, das servidões de passagem, das linhas de transmissão de energia elétrica e/ou dos dutos que existam no imóvel (os atingimentos que não existirem, no imóvel do condomínio de lotes, deverão ter essa informação registrada na prancha do projeto de implantação);

r) as vias de circulação interna com as respectivas larguras, das faixas de rolamento e dos passeios internos, cotadas;

s) as vias de pedestres, limitadoras de extensão de quadra interna, com suas respectivas larguras cotadas;

t) os perfis longitudinais e os perfis transversais, de todas as vias de circulação interna, com as respectivas inclinações longitudinais e inclinações transversais das faixas de rolamento e dos passeios internos, em escala adequada à perfeita legibilidade;

u) os perfis longitudinais e os perfis transversais, de todas as vias de pedestres limitadoras de extensão de quadra interna, com suas respectivas inclinações longitudinais e inclinações transversais, em escala adequada à perfeita legibilidade;

v) a legenda das hachuras utilizadas (caso seja necessário sobrepor hachuras, a hachura sobposta sempre deve ser com cor sólida e a hachura sobreposta sempre deve ser sem cor sólida);

w) as indicações, das quadras internas, através de designações alfabéticas;

x) as indicações, das frações privativas/unidades autônomas, através de designações numéricas e/ou alfabéticas;

y) as frações privativas/unidades autônomas com todos os lados, de seus respectivos perímetros, com distâncias e azimutes e com as indicações das respectivas áreas privativas em metro quadrado (m²);

z) a área institucional com todos os lados, de seu respectivo perímetro, com distâncias e azimutes e com a indicação da respectiva área em metro quadrado (m²);



CAMPO LARGO

PREFEITURA MUNICIPAL

aa) quadro estatístico com a área total do terreno, com a área total de vias de circulação interna, com a área total de vias de pedestres limitadoras de extensão de quadra interna, com a área total de frações privativas/unidades autônomas, com a área total de frações comuns, com a área total de frações ideais, com a área total de quadras, com a área total parcelável, com a área comum total de preservação ambiental e de proteção ambiental (quando solicitada pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano), com a área permeável na área total de frações privativas/unidades autônomas, com a taxa de permeabilidade na área total de frações privativas/unidades autônomas, com a área permeável na área total de frações comuns, com a taxa de permeabilidade na área total de frações comuns, com a área permeável total e com a taxa de permeabilidade total, sendo que os valores das áreas devem estar somente em metro quadrado (m²) e os valores das taxas de permeabilidade devem estar somente em porcentagem (%);

ab) outras informações que se façam necessárias, a critério da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

VI - Anotação de Responsabilidade Técnica ou Registro de Responsabilidade Técnica, do projeto de implantação do condomínio de lotes, devidamente pago(a) e assinado(a) pelo responsável técnico e pelo proprietário do imóvel;

VII - Anotação de Responsabilidade Técnica ou Registro de Responsabilidade Técnica, da execução da obra do condomínio de lotes, devidamente pago(a) e assinado(a) pelo responsável técnico e pelo proprietário do imóvel;

VIII - memorial descritivo na extensão .pdf, sem rasuras, perfeitamente legível e assinado pelo proprietário do imóvel, pelo responsável técnico do memorial descritivo e pelo responsável técnico pela execução da obra, contendo as seguintes informações:

a) A indicação do tipo do condomínio e o seu respectivo uso;

b) Apresentar as descrições, de todas as frações privativas/unidades autônomas, com a identificação da fração privativa/unidade autônoma, com a identificação da quadra, com as distâncias e azimutes de seu perímetro, com a área privativa, com a fração



CAMPO LARGO
PREFEITURA MUNICIPAL

comum, com a fração ideal e com todos os outros elementos necessários à abertura da respectiva matrícula;

c) A indicação do número da matrícula da área institucional;

d) Apresentar as descrições de todas as obras e de todos os serviços, previstos para a implantação do condomínio de lotes, com a indicação das respectivas responsabilidades;

e) Apresentar as descrições de todas as limitações que incidem sobre as frações privativas e sobre as frações comuns;

f) Descrições dos cursos d'água, das nascentes, das lagoas, das represas, das áreas de preservação permanente, das faixas de drenagem, das canalizações, das construções, das áreas sujeitas a inundações, dos bosques, das árvores frondosas, das pedreiras, das conservações de florestas, das diretrizes viárias, das servidões de passagem, das linhas de transmissão de energia elétrica e/ou dos dutos que existam no imóvel (os atingimentos que não existirem, no imóvel do condomínio de lotes, também deverão ter essa informação registrada no memorial descritivo).

IX - cronograma físico de obras e de serviços na extensão .pdf, sem rasuras, perfeitamente legível e assinado pelo proprietário do imóvel, pelo responsável técnico do cronograma físico de obras e serviços e pelo responsável técnico pela execução da obra, contendo as seguintes informações:

a) indicação de todas as obras e de todos os serviços a serem executados pelo empreendedor e a indicação do período e do prazo de execução de cada obra e de cada serviço.

X - Anotação de Responsabilidade Técnica ou Registro de Responsabilidade Técnica, do cronograma físico de obras e de serviços do condomínio de lotes, devidamente pago(a) e assinado(a) pelo responsável técnico e pelo proprietário do imóvel;

XI - outros documentos que se façam necessários, a critério da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.



CAMPO LARGO

PREFEITURA MUNICIPAL

Parágrafo único. Antes da aprovação final, pelo Município, obrigatoriamente o interessado deverá anexar, ao processo administrativo da análise prévia do condomínio de lotes, a Licença prévia do Instituto Água e Terra (IAT) referente ao condomínio de lotes a ser aprovado.

Art. 31. Antes da aprovação final e da publicação do decreto de aprovação do condomínio de lotes, no Diário Oficial do Município, obrigatoriamente o Município exigirá a Anuência Prévia da Agência de Assuntos Metropolitanos do Paraná - AMEP e a Licença de Instalação do Instituto Água e Terra (IAT) referentes ao condomínio de lotes a ser aprovado.

Parágrafo único. O decreto de aprovação, do condomínio de lotes, será realizado pela Procuradoria Geral do Município.

Art. 32. O projeto de implantação de condomínio de lotes deverá ser aprovado pelo Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano, após Anuência Prévia da Agência de Assuntos Metropolitanos do Paraná - AMEP, e ouvidos os órgãos Federais quando for o caso.

§ 1º O órgão do Poder Executivo Municipal disporá de 60 (sessenta) dias, contados a partir da data de protocolo da análise prévia, para efetuar a análise do condomínio de lotes.

§ 2º Caso o órgão do Poder Executivo Municipal solicite outra análise prévia do condomínio de lotes, o prazo de 60 (sessenta) dias, que trata o parágrafo anterior, será contado a partir da data em que o interessado anexar, ao processo administrativo da análise prévia, todas as correções e todas as documentações solicitadas na análise anterior.

§ 3º O interessado disporá de 60 (sessenta) dias para anexar todas as correções e todas as documentações solicitadas na análise prévia, contados a partir da data em que o órgão do Poder Executivo Municipal anexar, ao processo administrativo da análise prévia, a análise efetuada do condomínio de lotes.

Art. 33. Por ocasião da aprovação final do projeto de implantação do condomínio de



CAMPO LARGO
PREFEITURA MUNICIPAL

lotes, o empreendedor assinará um termo de compromisso no qual se obrigará a:

I - executar no prazo máximo de 36 (trinta e seis) meses, sem qualquer ônus para o Município, as seguintes obras e os seguintes serviços, constantes no cronograma físico de obras e de serviços a ser aprovado juntamente com o projeto de implantação do condomínio de lotes:

- a) abertura, terraplanagem e pavimentação completa com revestimento em asfalto, paver, concreto ou paralelepípedo, das faixas de rolamento das vias de circulação interna e das vias públicas de acesso ao condomínio de lotes, incluindo a construção de meios-fios, sarjetas e calçadas públicas, de acordo com as normas técnicas vigentes e com o estabelecido na Lei do Sistema Viário Municipal e no Código de Obras e Edificações;
- b) meios-fios, canteiros centrais, arborização dos passeios das vias de circulação interna e pavimentação com paver ou concreto antiderrapante dos passeios das vias de circulação interna;
- c) pavimentação com paver e/ou concreto antiderrapante de via de pedestres que limita a extensão de quadra interna;
- d) sistemas de escoamento e drenagem de águas pluviais público e privado, de acordo com as normas técnicas vigentes;
- e) plantio de árvores de acordo com o Plano de Arborização Urbana;
- f) muros de arrimo e/ou de pontilhões, caso sejam obras necessárias;
- g) rede de abastecimento de água potável pública e privada, de acordo com as normas do órgão competente;
- h) rede coletora de esgoto sanitário pública e privada de acordo com as normas do órgão competente ou, caso o órgão competente informe que não há possibilidade de atendimento por rede coletora de esgoto sanitário, a solução para esgotamento sanitário conforme disposto no Código de Obras e Edificações;



CAMPO LARGO
PREFEITURA MUNICIPAL

i) rede de distribuição de energia elétrica pública e domiciliar, de acordo com as normas do órgão competente;

j) rede de iluminação pública e privada, de acordo com as normas do órgão competente;

k) a vedação de todo o perímetro do imóvel do condomínio de lotes, conforme o projeto de implantação a ser aprovado.

II - facilitar a fiscalização permanente, do órgão responsável do Poder Executivo Municipal, durante a execução das obras e dos serviços;

III - A não execução, de qualquer das cláusulas impostas no termo de compromisso, impede a obtenção do Certificado de Vistoria e Conclusão de Obras de Urbanização do Condomínio de Lotes;

IV - fazer constar, nos compromissos de compra e venda de frações ideais, de forma expressa, os ditames do termo de compromisso assinado com o órgão responsável do Poder Executivo Municipal;

V - em cada contrato de compra e venda, identificar a fração privativa/unidade autônoma a que se refere, indicar a fração comum respectiva e indicar a fração ideal, a qual é obtida através da soma da fração privativa/unidade autônoma com a fração comum respectiva;

VI - utilizar marcos de alinhamento e de nivelamento de concreto ou de pedra.

Parágrafo único. Caso o empreendedor não realize todas as obras e todos os serviços, dispostos no inciso I do caput deste artigo, dentro do prazo constante no cronograma físico de obras e de serviços aprovado, poderá solicitar renovação da aprovação, do cronograma físico de obras e de serviços aprovado, por uma única vez e no máximo pelo mesmo prazo, mediante justificativa formal plausível e anteriormente ao vencimento do mesmo, cabendo ao Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano apreciar o requerimento e a decisão final quanto à renovação.



CAMPO LARGO

PREFEITURA MUNICIPAL

Art. 34. Após a aprovação final do condomínio de lotes, pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, e a realização do decreto de aprovação, pela Procuradoria Geral do Município, o órgão responsável do Poder Executivo Municipal publicará, no Diário Oficial do Município, o decreto de aprovação do condomínio de lotes, no qual deverá constar:

I - dados que caracterizem e identifiquem o condomínio de lotes;

II - as condições em que o condomínio de lotes foi aprovado;

III - as indicações das áreas destinadas às vias de circulação interna do condomínio de lotes, das áreas destinadas às vias de pedestres limitadoras de extensão de quadra interna do condomínio de lotes, das áreas destinadas à recreação do condomínio de lotes e do número da matrícula da área institucional ou do valor da contrapartida financeira;

IV - a descrição das obras e dos serviços a serem realizados e o cronograma físico de suas execuções, respeitado o prazo máximo de 36 (trinta e seis) meses.

Art. 35. Realizadas as obras e os serviços de que trata o artigo 34 e as obras das edificações em área de uso e de propriedade comum dos condôminos, o empreendedor poderá protocolar a solicitação de emissão do Certificado de Vistoria e Conclusão de Obras de Urbanização.

§ 1º A não execução, das obras e dos serviços de que trata o artigo 34, conforme as condições em que o condomínio de lotes foi aprovado por esta Municipalidade, obrigatoriamente impedirá a obtenção do Certificado de Vistoria e Conclusão de Obras de Urbanização do Condomínio de Lotes.

§ 2º A não quitação de qualquer das parcelas, da contrapartida financeira referente à Área Institucional, obrigatoriamente impedirá a obtenção do Certificado de Vistoria e Conclusão de Obras de Urbanização do Condomínio de Lotes.

§ 3º A não execução, de qualquer das cláusulas impostas no termo de compromisso de que trata o artigo 34, obrigatoriamente impedirá a obtenção do Certificado de Vistoria e Conclusão de Obras de Urbanização do Condomínio de Lotes.



CAMPO LARGO

PREFEITURA MUNICIPAL

§ 4º A não execução, das edificações em área de uso e de propriedade comum dos condôminos, conforme o projeto arquitetônico simplificado aprovado por esta Municipalidade, obrigatoriamente impedirá a obtenção do Certificado de Vistoria e Conclusão de Obras de Urbanização do Condomínio de Lotes.

§ 5º Não será possível a obtenção do Certificado de Vistoria e Conclusão de Obras de Urbanização do Condomínio de Lotes, caso o empreendedor não anexe, ao processo administrativo de solicitação deste Certificado, os seguintes documentos:

I - projeto de drenagem de águas pluviais na extensão .pdf, em escala adequada à perfeita legibilidade, sem rasuras, perfeitamente legível e assinado pelo proprietário do imóvel, pelo responsável técnico do projeto de drenagem de águas pluviais e pelo responsável técnico pela execução das obras de drenagem de águas pluviais. O projeto de drenagem de águas pluviais não será analisado pelo Município, sendo de inteira responsabilidade de seu responsável técnico o integral atendimento às normas técnicas vigentes;

II - Anotação de Responsabilidade Técnica ou Registro de Responsabilidade Técnica, do projeto de drenagem de águas pluviais do condomínio de lotes, devidamente pago(a) e assinado(a) pelo responsável técnico e pelo proprietário do imóvel;

III - Anotação de Responsabilidade Técnica ou Registro de Responsabilidade Técnica, da execução das obras de drenagem de águas pluviais do condomínio de lotes, devidamente pago(a) e assinado(a) pelo responsável técnico e pelo proprietário do imóvel;

IV - projeto de muro de arrimo e/ou de pontilhão, caso sejam obras necessárias, na extensão .pdf, em escala adequada à perfeita legibilidade, sem rasuras, perfeitamente legível e assinado pelo proprietário do imóvel, pelo responsável técnico do projeto do muro de arrimo e/ou do pontilhão e pelo responsável técnico pela execução das obras do muro de arrimo e/ou do pontilhão. O projeto de muro de arrimo e/ou de pontilhão não será analisado pelo Município, sendo de inteira responsabilidade de seu responsável técnico o integral atendimento às normas técnicas vigentes;

V - Anotação de Responsabilidade Técnica ou Registro de Responsabilidade



CAMPO LARGO

PREFEITURA MUNICIPAL

Técnica, do projeto do muro de arrimo e/ou do pontilhão do condomínio de lotes, devidamente pago(a) e assinado(a) pelo responsável técnico e pelo proprietário do imóvel;

VI - Anotação de Responsabilidade Técnica ou Registro de Responsabilidade Técnica, da execução das obras do muro de arrimo e/ou do pontilhão do condomínio de lotes, devidamente pago(a) e assinado(a) pelo responsável técnico e pelo proprietário do imóvel;

§ 6º A obtenção de alvará de construção, para habitação unifamiliar em fração privativa/unidade autônoma, somente será permitida após o respectivo Condomínio de Lotes possuir o Certificado de Vistoria e Conclusão de Obras de Urbanização.

Art. 36. Após a aprovação final do condomínio de lotes e a publicação do decreto de aprovação do condomínio de lotes, o empreendedor deverá submetê-lo ao registro imobiliário no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data desta publicação no Diário Oficial do Município, sob pena de caducidade do ato.

Parágrafo único. A comprovação da providência mencionada neste artigo será feita mediante certidão do Cartório de Registro de Imóveis.

CAPÍTULO V

DA FISCALIZAÇÃO, DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES

Art. 37. A fiscalização do condomínio de lotes poderá ser exercida em todas as etapas, desde o início das obras e dos serviços de que trata o artigo 34 até a entrega dessas obras de infraestrutura e das obras das edificações em área de uso e de propriedade comum dos condôminos.

Parágrafo único. Constatadas irregularidades, na execução do condomínio de lotes, a Divisão de Fiscalização de Edificações e Obras, ou outra que vier a lhe substituir,



CAMPO LARGO

PREFEITURA MUNICIPAL

notificará e, após o prazo concedido nesta notificação, firmará o auto de embargo da obra, conforme disposto nesta Lei, caso as irregularidades constatadas não tenham sido sanadas pelo empreendedor.

Art. 38. O empreendedor deverá manter uma cópia, no local das obras do respectivo condomínio de lotes, de todos os documentos de que trata o artigo 31, do projeto arquitetônico simplificado aprovado das edificações em área de uso e de propriedade comum dos condôminos e do alvará de construção das edificações em área de uso e de propriedade comum dos condôminos, para efeito de fiscalização.

Art. 39. Verificado o descumprimento a qualquer dispositivo desta lei e/ou da legislação vigente, a Divisão de Fiscalização de Edificações e Obras, ou outra que vier a lhe substituir, notificará o proprietário ou o responsável técnico pela execução da obra para, no prazo a ser concedido, contado a partir da data do recebimento da notificação, sanar a irregularidade constatada, sob pena de incorrer nas penalidades previstas nesta lei.

§ 1º A verificação da infração poderá ser feita a qualquer tempo, mesmo após o término das obras do respectivo condomínio de lotes.

§ 2º No caso do não cumprimento das exigências contidas na notificação, dentro do prazo concedido nesta notificação, será firmado o auto de embargo das obras do respectivo condomínio de lotes e será aplicada a multa correspondente, se as obras estiverem em andamento, e será aplicada a multa correspondente para condomínio de lotes com obras concluídas.

§ 3º Firmado o auto de embargo das obras, fica proibida a continuidade dos trabalhos relacionados ao respectivo condomínio de lotes, podendo ser solicitado, se necessário, o auxílio das autoridades judiciais e/ou policiais.

§ 4º Das penalidades do embargo das obras e/ou de multa, poderá o empreendedor recorrer, sem efeito suspensivo, à Administração Pública Municipal, no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data do recebimento do auto de infração.

§ 5º A aplicação e o pagamento da multa não desobriga o empreendedor de corrigir



CAMPO LARGO
PREFEITURA MUNICIPAL

o ato que deu origem à infração.

Art. 40. A Administração Municipal, por meio da Procuradoria Geral do Município, obrigatoriamente comunicará o embargo ao representante do Ministério Público e ao Cartório de Registro de Imóveis competentes.

CAPÍTULO VI
DOS EMBARGOS

Art. 41. A infração, a qualquer dispositivo desta lei, das legislações federais, estaduais e/ou municipais vigentes e/ou das normas técnicas vigentes, acarreta ao empreendedor a aplicação de multas e o embargo das obras do respectivo condomínio de lotes, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal previstas em Lei.

Art. 42. Consideram-se infrações específicas às disposições desta Lei, com a aplicação das sanções e das multas correspondentes:

I - embargo e multa de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) por:

- a) iniciar a execução de qualquer obra, do condomínio de lotes, sem que o respectivo decreto de aprovação esteja publicado no Diário Oficial do Município;
- b) executar as obras e/ou os serviços de que trata o artigo 34 e/ou as obras das edificações em área de uso e de propriedade comum dos condôminos em desacordo com as condições em que o condomínio de lotes foi aprovado por esta Municipalidade;
- c) executar as obras em desacordo com as disposições das legislações federais, estaduais e/ou municipais vigentes e/ou em desacordo com as normas técnicas vigentes.



CAMPO LARGO
PREFEITURA MUNICIPAL

II - notificação e multa de R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais) por não executar, conforme o cronograma físico aprovado, quaisquer das obras e/ou dos serviços de que trata o artigo 34, salvo por motivos de força maior formalmente justificados à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

III - multa de R\$ 27.000,00 (vinte e sete mil reais) por:

a) faltar com as precauções necessárias para a segurança de pessoas e/ou de propriedades confrontantes;

b) de qualquer forma danificar e/ou acarretar prejuízo a logradouros públicos, em razão da execução das obras e dos serviços de que trata o artigo 34 e/ou das obras das edificações em área de uso e de propriedade comum dos condôminos.

IV - apreensão do material, equipamentos e/ou máquinas utilizadas e multa de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) por dia, por anunciar por qualquer meio a venda e/ou cessão de direitos relativos ao condomínio de lotes:

a) sem que o decreto de aprovação, do respectivo condomínio de lotes, esteja publicado no Diário Oficial do Município;

b) sem que o respectivo condomínio de lotes esteja registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Campo Largo/PR;

c) quando não tenham sido atendidos os prazos previstos no cronograma físico aprovado;

d) em qualquer outra situação, quando os efeitos dos atos do empreendedor contrariarem as disposições da Legislação vigente e o empreendedor for formalmente notificado, pela Prefeitura Municipal de Campo Largo, quanto à esta situação, e mesmo após esta notificação persistir no ato contrário às disposições da Legislação vigente.

Art. 43. Por infração a qualquer dispositivo desta lei não discriminado no artigo anterior, será aplicada multa de R\$ 1.000,00 (um mil reais).



CAMPO LARGO

PREFEITURA MUNICIPAL

Art. 44. Para cada reincidência as multas serão aplicadas em dobro, e assim sucessivamente, dobrando-se o valor da multa imposta anteriormente.

Parágrafo único. Reincidente é o empreendedor infrator que cometer nova infração, da mesma natureza, durante a execução do mesmo empreendimento que gerou a infração anterior.

Art. 45. As multas previstas nesta lei serão corrigidas anualmente e automaticamente com base na variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA ou outro indexador que venha a substituí-lo.

Parágrafo único. A correção começará a ser aplicada um ano após a publicação da presente lei.

Art. 46. Caso as multas previstas neste Capítulo não sejam quitadas, serão inscritas em dívida ativa.

Art. 47. A aplicação das sanções previstas neste capítulo não dispensa o atendimento às disposições desta lei, das legislações federais, estaduais e/ou municipais vigentes e/ou das normas técnicas vigentes, bem como não desobriga o infrator a ressarcir eventuais danos resultantes da infração, na forma da Legislação vigente.

Parágrafo único. Caso não sejam respeitadas as delimitações das áreas de preservação permanente, ficarão proibidas, até a liberação da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, as atividades de execução das obras do condomínio de lotes.

CAPÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 48. Para a expedição do Certificado de Vistoria e Conclusão de Obras de Urbanização do Condomínio de Lotes, serão exigidos obrigatoriamente a conclusão



CAMPO LARGO

PREFEITURA MUNICIPAL

de todas as obras de que trata o artigo 34 de acordo com as condições em que o condomínio de lotes foi aprovado por esta Municipalidade, a conclusão de todas as obras das edificações em área de uso e de propriedade comum dos condôminos de acordo com o projeto arquitetônico simplificado aprovado por esta Municipalidade e que não exista nenhuma das restrições de que trata o artigo 36.

Art. 49. O empreendedor, de Condomínio de Lotes protocolado anteriormente à data de vigência desta lei, terá o prazo máximo de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias, contado a partir da data de vigência desta Lei, para cumprir todas as condições necessárias à aprovação conforme parâmetros da legislação anterior.

Parágrafo único. Caso o empreendedor não cumpra o referido no caput deste artigo, o Condomínio de Lotes ficará obrigatoriamente sujeito às exigências desta Lei.

Art. 50. As definições e conceitos, constam no Anexo I da presente Lei.

Art. 51. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei Municipal n.º 3.339 de 12 de julho de 2021.

Edifício da Prefeitura Municipal de Campo Largo, em 18 de dezembro de 2025.

MAURÍCIO RIVABEM
PREFEITO MUNICIPAL



CAMPO LARGO

PREFEITURA MUNICIPAL

ANEXO I

DAS DEFINIÇÕES E CONCEITOS

I - alinhamento predial: linha divisória entre a gleba ou o lote e o logradouro público, podendo ser existente ou projetado;

II - áreas de preservação permanente (APP): correspondem às áreas de preservação permanente estabelecidas pelo Código Florestal;

III - área institucional: área destinada à implantação de equipamentos públicos urbanos e/ou comunitários;

IV - áreas verdes: áreas com cobertura vegetal significativa, excluídas as áreas de preservação permanente;

V - áreas parceláveis: área da gleba ou do lote excluindo-se as áreas não edificáveis, com exceção das áreas dos recuos frontais e dos afastamentos de divisas obrigatórios definidos na legislação vigente, e as áreas de preservação permanente;

VI - **condomínio**: regime de propriedade instituído por ato registrado em Cartório de Registro de Imóveis, discriminando a individualização das unidades privativas, as áreas comuns, a fração ideal atribuída a cada unidade e a finalidade de uso das mesmas;

VII - condomínio de lotes: parcelamento do imóvel, sob forma de frações ideais, correspondentes à frações privativas/unidades autônomas aptas à edificação, sem a vinculação de construção no momento da aprovação do Condomínio de Lotes, e às áreas de uso comum dos condôminos, sendo que as frações privativas/unidades autônomas deverão ser isoladas entre si e destinadas exclusivamente para habitação unifamiliar.



CAMPO LARGO

PREFEITURA MUNICIPAL

VIII - faixa de rolamento: faixa destinada ao tráfego de veículos em via de circulação interna;

IX - faixa não edificável ("non aedificandi"): área do terreno onde não é permitida qualquer edificação;

X - fração comum: fração das áreas de uso e de propriedade comum dos condôminos, considerando todas as áreas não caracterizadas como frações privativas/unidades autônomas;

XI - fração privativa/unidade autônoma: área de propriedade individual dentro do condomínio, devidamente identificada, destinada exclusivamente ao uso privativo e com no mínimo uma testada obrigatoriamente confrontante com via de circulação interna, sendo vedada testada confrontante com via pública oficial;

XII - fração ideal: soma da fração comum e da fração privativa/unidade autônoma de cada condômino;

XIII - gleba: divisão territorial original do Município servida de infraestrutura básica;

XIV - infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, de iluminação pública, de rede de esgoto sanitário, de rede abastecimento de água potável, de rede de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas com revestimento de asfalto, de paralelepípedo e/ou de concreto;

XV - lote: terreno servido de infraestrutura básica e cujas dimensões atendam aos parâmetros de ocupação definidos pelo plano diretor através da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano ou pela legislação de Área de Proteção Ambiental (APA);

XVI - passeio interno: área destinada à circulação de pedestres em via de circulação interna ou em via de pedestres;

XVII - quadra pública: área compreendida entre vias públicas oficiais;

XVIII - quadra interna: área compreendida entre vias de circulação interna e/ou vias



CAMPO LARGO

PREFEITURA MUNICIPAL

de pedestres;

XIX - testada: dimensão frontal, de gleba ou de lote, confrontante com via pública oficial ou dimensão frontal, de fração privativa/unidade autônoma, confrontante com via de circulação interna ou com via de pedestres;

XX - via de circulação interna: área destinada ao sistema de circulação de veículos e de pedestres dentro dos condomínios, composta por faixa de rolamento e por passeios internos;

XXI - via de pedestres: área destinada exclusivamente à circulação de pedestres dentro dos condomínios, composta somente por passeio interno;

XXII - via pública oficial: área pública destinada ao sistema de circulação de veículos e de pedestres fora dos condomínios.

DIÁRIO OFICIAL ELETRÔNICO

MUNICÍPIO DE CAMPO LARGO – PARANÁ

Lei nº 2698/2015.

QUINTA – FEIRA, 18 DE DEZEMBRO DE 2025

ANO: XVI

EDIÇÃO Nº: 3082 - 586 Pág(s)

LEI Nº 3958, DE 17 DE DEZEMBRO DE 2025.

Dispõe sobre aprovação e implantação de Condomínio de Lotes, no Município de Campo Largo e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE CAMPO LARGO, Estado do Paraná, APROVOU e eu, PREFEITO MUNICIPAL, sanciono a seguinte Lei,

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei regulamenta e fixa parâmetros para implantação de Condomínio de Lotes, fundamentada na legislação urbanística municipal, observadas ainda, as disposições legais federais e estaduais pertinentes.

Seção I

Dos Objetivos

Art. 2º Esta Lei tem como objetivos:

- definir os procedimentos para a elaboração do projeto e a execução condomínios de lotes;
- II - assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade nos processos de uso e ocupação do solo;
- III- Evitar a implantação de condomínios de lotes em áreas desprovidas de condições para desempenho de atividades urbanas;
- IV- Assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da coletividade nos processos de implantação de condomínios de lotes.

Seção II

Das Restrições Para Implantação de Condomínios de Lotes

Art. 3º Não será permitida a instalação de condomínios de lotes em:

- terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as medidas saneadoras e assegurado o escoamento das águas, através do sistema de drenagem;
- II - terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que tenham sido previamente saneados;
- III - terrenos cujas condições sanitárias constituam prejuízo para a saúde humana, até a sua correção;
- IV - terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);
- V - terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação, podendo o Município exigir laudo geotécnico e sondagem, sempre que achar necessário;
- VI - áreas onde a poluição do ar ou sonora seja comprovadamente insuportável ou nociva à saúde;
- VII - gleba ou lote que não possua área aproveitável suficiente para atender aos índices urbanísticos desta Lei;

Página 522

Diário Oficial Assinado Eletronicamente com Certificado Padrão ICP-Brasil e Protocolado com Carimbo de Tempo SCT de acordo com a Medida Provisória 2200-2 do Art. 10º de 24.08.01 da ICP-Brasil

Arquivo Assinado Digitalmente por **Maurício Roberto Rivabem**.
A Prefeitura Municipal de Campo Largo da garantia da autenticidade deste documento, desde que visualizado através de <http://www.campolargo.pr.gov.br> no link Diário Oficial.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 18/12/2025 18:12:03.00 -03
PARA CONFERENCIA DO SEU CONTEUDO ACESSE: <https://ic.ipim.com.br/tp.299047986064e>

