PREFEITURA DE
CAMPO LARGO

PROJETO DE LEI Nº 017, DE 09 DE ABRIL DE 2021.

Súmula: 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 E DEFINIÇÕES

Art. 1º. A presente lei tem como objetivo estabelecer normas para aprovação e implantação de Condomínio de Lotes no Município de Campo Largo e é fundamentada no Plano Diretor Municipal de Campo Largo, na Lei de Condomínios, na Lei de Uso e Ocupação do Solo, no Código de Obras e na Lei de Parcelamento do Solo, observadas ainda, as disposições legais federais e estaduais pertinentes.

SEÇÃO I
DAS DEFINIÇÕES

Art. 2º. Para os fins desta lei, são adotadas as seguintes definições:

I - alinhamento predial: linha divisória entre 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 e às áreas verdes descritas pela legislação municipal e identificadas pelo município;

809/21
12/04/2021

III - área institucional: áreas destinadas à implantação de equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;

IV - áreas verdes: áreas destinadas a praças, parques, bosques com cobertura vegetal significativa, excluídas as áreas de preservação permanente;

V - áreas parceláveis: área objeto da gleba, excluindo-se do total a área de preservação permanente;

VI - condomínio: ato instituído registrado no cartório de imóveis que discrimina a individualização de frações privativas, a fração ideal atribuída a cada unidade e o fim a que as unidades se destinam;

VII - condomínio de lotes: fracionamento do imóvel, sob forma de frações ideais, correspondentes a unidades autônomas aptas à edificação, isoladas entre si e destinadas a fins exclusivamente habitacionais.

VIII - faixa de rolamento: faixa destinada exclusivamente ao tráfego de veículos;

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

X - fração comum: áreas de uso e propriedade comum dos condôminos, como vias de circulação interna e áreas de recreação, não caracterizadas como frações privativas;

XI - fração privativa/unidade autônoma: área de propriedade individual dentro de condomínio, devidamente identificada e destinada ao uso privativo;

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

XIII - gleba: área de terra, com localização e delimitação definidas, não resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;

XIV - infraestrutura básica: equipamentos urbanos de drenagem, energia elétrica, iluminação pública, redes de esgoto (rede pública ou solução para esgotamento sanitário) e abastecimento de água e vias de circulação;

XV - lote: terreno resultante de processo de loteamento ou desmembramento, devidamente registrado em cartório de registro de imóveis, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo urbano;

XVI – quadra: área compreendida entre vias públicas, projetadas ou existentes;

XVII – testada: dimensão frontal do lote ou unidade autônoma, confrontante com via interna;

XVIII - vias de circulação interna: áreas destinadas ao sistema de circulação de veículos e pedestres dentro dos condomínios;

XIX - vias: áreas destinadas ao sistema de circulação de veículos e pedestres, existentes ou projetadas

SEÇÃO II
DOS OBJETIVOS

Art. 3º. Esta Lei tem como objetivos:

I - Orientar o projeto e a execução de condomínios de lotes;

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

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

SEÇÃO III

DAS RESTRIÇÕES PARA IMPLANTAÇÃO DE CONDOMÍNIOS DE LOTES

Art. 4º. Não será permitida à instalação de condomínios de lotes:

I - Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - Em áreas com deposição de substâncias tóxicas ou nocivas à vida animal e vegetal;

III - Em terrenos, com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - Em terrenos em que as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - Nas áreas em que a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VI - Em áreas de preservação permanente;

VII - Que resultar em fração privativa/unidade autônoma com área privativa inferior à do lote mínimo da Zona em que se insere o empreendimento, de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo;

VIII - Fora do Perímetro Urbano do Município de Campo Largo;

Parágrafo único. Ao longo das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias será obrigatória à reserva de uma faixa não-edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo existência de lei municipal que reduza a faixa não edificável.

Art. 5º. Não serão admitidos condomínios de lotes em lotes com acesso por servidão de passagem, ou cujo acesso para logradouro público não atenda as dimensões mínimas para testada estabelecido na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 6º. As quadras terão no máximo 120,00m (cento e vinte metros) de extensão.

Parágrafo único. A extensão das quadras internas dos condomínios de lotes poderá variar de acordo com o projeto, desde que aprovado pelo órgão municipal competente e respeitando o limite máximo do caput deste artigo.

Art. 7º. Além das exigências estabelecidas nesta Lei, outras complementares ou mais restritivas poderão ser previstas no Termo de Compromisso, resultado do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV do empreendimento que, conforme legislação específica, for obrigado à elaboração do EIV.

Capítulo II
DOS CONDOMÍNIOS DE LOTES

SEÇÃO I
Dos Condomínios de Lotes

Art. 8º. Considera-se condomínio de lotes o fracionamento do imóvel, sob forma de frações ideais, correspondentes a unidades autônomas aptos à edificação, sem a vinculação da construção no terreno no momento de aprovação do Condomínio de Lotes, e áreas de uso comum dos condôminos, isoladas entre si e destinadas a fins exclusivamente habitacionais, configurado com mais de 10 (dez) unidades autônomas.

Parágrafo único: o condomínio de lotes não pode implicar na abertura, modificação ou ampliação de logradouros públicos, podendo haver abertura de vias internas de domínio privado, ele é, obrigatoriamente fechado, cercado por muros ou cercas e com controle de acesso.

Art. 9º. Esta modalidade de condomínio de lotes está sujeita, naquilo que couber, à legislação que disciplina o parcelamento do solo urbano, devendo ser aprovada pela COMEC e pelo Instituto Água e Terra (IAT).

Art. 10. 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. 11. Considera-se condomínio de lotes de pequeno porte o empreendimento com área de terreno total máxima de 10.000,00m² (dez mil metros quadrados).

Art. 12. Considera-se condomínio de lotes de médio porte o empreendimento cuja área de terreno total seja superior a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados), observando o limite de 100.000,00m² (cem mil metros quadrados).

Art. 13. Considera-se condomínio de lotes de grande porte o empreendimento cuja área total de terreno seja superior a 100.000,00m² (cem mil metros quadrados).

Art. 14. Os condomínios de lotes deverão ser registrados como tal no cartório de registro de imóveis, com registro independente para cada unidade autônoma, indicando a fração ideal, fração privativa/unidade autônoma e fração de uso comum.

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

I – uma das testadas de cada unidade autônoma deverá ter, no mínimo, a dimensão estabelecida para a Zona em que se situa;

II - a fração privativa/unidade autônoma de cada unidade do Condomínio 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, conforme a zona em que se situa;

IV - as construções posteriores das unidades autônomas/ fração privativa serão objeto de aprovação específica, podendo ser protocolado junto ao Município somente após a expedição do Certificado Vistoria e Conclusão de Obras – CVCO - de Urbanização do Condomínio de Lotes.

V - os recuos frontais para a via de circulação interna deverão ter no mínimo 5,00m (cinco metros) e os afastamentos laterais, no mínimo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) quando houver aberturas laterais;

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

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

VIII - o condomínio deverá ser cercado ou murado, conectado a uma rua oficial do Município, que possua capacidade para recebimento do fluxo adicional do empreendimento podendo ser solicitados, a critério da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, estudos de Polo Gerador de Tráfego e/ou Estudo de Impacto de Vizinhança;

IX - o muro ou cerca que delimita o condomínio deverá respeitar o disposto em relação a muros e vedações externas do Código de Obras e Edificações, devendo conter permeabilidade visual total na área em que confrontar com via municipal;

X - as vias internas do condomínio deverão ter:

a) 6,50m (seis metros e cinquenta centímetros) de largura, quando as unidades autônomas estiverem dispostas em um só lado da via, sendo 5,00m (cinco metros) de pista de rolamento e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de calçada;

b) 8,00m (oito metros), quando as unidades autônomas estiverem dispostas em ambos os lados da via, sendo 5,00m (cinco metros) de pista de rolamento e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de calçada para cada lado;

c) quando o acesso às moradias terminar em bolsão de retorno, este terá, no mínimo, 6,00m (seis metros) de raio;

XI – deverá ser prevista área de recreação coletiva em áreas de uso comum, sendo de no mínimo 6,00m² (seis metros quadrados) por unidade autônoma/fração privativa, independentemente da quantidade de unidades do condomínio.

XII - caso existir APP (Área de Preservação Permanente), esta deverá ser margeada por via interna do Condomínio.

XIII – os condomínios de lotes deverão respeitar o contido na Lei Municipal n.º 3.224/2020, referente ao Plano de Arborização Urbana, ou outra que venha a lhe substituir.

Capítulo III
DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS DOS CONDOMÍNIOS DE LOTES
SEÇÃO I
Da Distância entre Empreendimentos

Art. 16. Os condomínios de lotes deverão respeitar as diretrizes viárias e os atingimentos de servidões estabelecidos nos planos Diretor e de Mobilidade, além de novas diretrizes, consideradas a partir dos limites externos do condomínio, que a Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente julgue necessárias para garantir a mobilidade de pedestres, ciclistas, transporte coletivo e automóveis na região.

§ 1º No caso em que um condomínio de lotes solicitar a Análise Prévia para um terreno que se localize próximo a outro empreendimento ainda em análise, o segundo empreendimento deverá ser informado da necessidade de implantar uma diretriz de rua, a critério da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, face a mobilidade do entorno.

SEÇÃO II

Da Infraestrutura Obrigatória

Art. 17. Em condomínios de lotes, o empreendedor deverá comprometer-se a custear e executar, nas vias implantadas por ocasião do condomínio, públicas ou privadas, e nas suas vias de acesso, as seguintes infraestruturas obrigatórias:

I - rede de abastecimento de água potável, de acordo com as normas do órgão competente;
II - sistema de coleta e tratamento de esgoto, aprovado pelo órgão competente;

III - rede de distribuição de energia elétrica executada de acordo com as normas do órgão competente;

IV - rede de iluminação;

V - pavimentação e sistema de drenagem;

VI - terraplanagem e pavimentação com revestimento em asfalto, paver, concreto ou paralelepípedo, das pistas de rolamento das vias de circulação e de acesso ao condomínio de lotes, incluindo a construção de guias e sarjetas, de acordo com as normas do órgão municipal competente e o estabelecido na Lei do Sistema Viário Municipal e no Código de Obras e Edificações.

VII - meio-fio, calçamento e arborização dos passeios e canteiros centrais, de acordo com especificação do Município;

§ 1º A infraestrutura básica deverá se conectar com as redes existentes.

§ 2º Toda infraestrutura da via interna será de responsabilidade do empreendedor, e sua execução é condição para aprovação e emissão do Certificado de Conclusão de Obras de Urbanização (CVCO) e para posterior aprovação das unidades autônomas/ fração privativa.

§ 3º Os proprietários das unidades autônomas devem constituir pessoa jurídica devidamente regularizada que deve comprometer-se com a preservação e manutenção das redes de infraestrutura obrigatórias para o empreendimento, a saber:

I - o sistema de coleta de esgoto, até o ponto de ligação com a rede pública ou sistema autônomo aprovado pelos órgãos competentes;

II - a rede de abastecimento de água potável, de acordo com as normas do órgão competente;

III - a manutenção, limpeza das vias e das áreas comuns internas e de fundo de vale, se for o caso;

IV - a coleta de resíduos sólidos e guarda em compartimento fechado, de acordo com as normas do órgão ambiental municipal, dentro da área do condomínio e de fácil acesso para entrega ao serviço de limpeza pública;

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

VI - a manutenção de arborização, das áreas verdes e de lazer comum e das vias de proteção das áreas sujeitas à erosão, bem como de manejo da cobertura vegetal para execução das obras e serviços, procurando preservar o maior número de espécies existentes, obedecidas às normas do Município;

VII - a iluminação pública desses condomínios.

§ 3º Fica a pessoa jurídica, representante dos proprietários das unidades autônomas, obrigada a permitir o acesso do Município e das concessionárias de serviços públicos, desde que devidamente identificados.

§ 4º Os condomínios de lotes em Zona Rural somente serão permitidos desde que o empreendimento não onere o poder público, assumindo todos os custos relativos a construção da extensão de troncos e distribuição das redes de infraestrutura viária, drenagem, abastecimento de água, esgotamento sanitário e energia, mediante elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança e anuência dos órgãos pertinentes.

SEÇÃO II
Das Áreas Públicas

Art. 18. Deverá ser doado ao Município, em local externo aos limites dos condomínios de lotes, uma área correspondente a 15% (quinze por cento) da área parcelável, devendo ser transferida através de escritura pública de doação, sem qualquer ônus ou encargos para o Município.

§ 1º As áreas institucionais destinadas a equipamentos urbanos e comunitários a serem entregues ao Município deverão possuir no mínimo, 50% (cinquenta por cento) de seu total em um só perímetro desde que a sua área não seja inferior a 1.500 m² (hum mil e quinhentos metros quadrados), onde possa ser inscrito um círculo com raio mínimo de 10,00m (dez metros), e em terreno com declividade inferior a 30% (trinta por cento);

§ 2º As áreas institucionais a serem doadas deverão fazer frente para via pública oficial e não podem estar situadas nas faixas "non edificandi";

§ 3º As áreas institucionais deverão ser indicadas durante a análise prévia;

§ 4º Caso a área a ser doada não seja de interesse do Município, este poderá exigir contrapartida financeira, devendo ser realizada no valor de mercado correspondente a área a ser doada, mediante o deferimento do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente (CONDUMA), devendo ser destinada ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;

§ 5º O valor depositado no fundo deverá ser utilizado para adquirir lote com a finalidade de destinação a equipamentos urbanos e comunitários;

§ 6º Caso o condomínio esteja localizado em lote originário de loteamento aprovado, será dispensada a doação de área institucional referida no caput deste artigo, salvo se indicado como contrapartida em Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

Capítulo VI
DO PROCESSO DE APROVAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS DE LOTES

Art. 19. As exigências estabelecidas no presente capítulo são válidas para a aprovação dos condomínios de lotes.

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

Art. 20. 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 unidade autônoma/fração privativa será considerada, como parte integrante, inseparável e indivisível, uma parcela de terreno referente às frações comuns do empreendimento e que se somadas, resultam na fração ideal.

§ 3º Cada unidade autônoma será tratada como objeto de propriedade exclusiva, assinada por designação especial numérica ou alfabética, para efeito de identificação e discriminação sobre a qual se erguerá posteriormente a edificação correspondente.

Art. 21. A implantação do condomínio de lotes não poderá interromper o prolongamento das vias públicas ou diretrizes viárias, em especial aquelas classificadas na Lei do Sistema Viário como rodovias, estradas rurais, vias intermunicipais, vias marginais, vias expressas perimetral e/ou estrutural, arteriais, coletoras ou locais, além das vias metropolitanas estabelecidas pela COMEC.

§ 1º Visando garantir e promover a mobilidade urbana, através de parecer técnico devidamente fundamentado, o órgão municipal competente poderá exigir a implantação de vias públicas de acesso ao condomínio de lotes.

§ 2º O imóvel onde será implantado o condomínio de lotes deverá obrigatoriamente possuir testada para a via pública, não sendo admitidos condomínios de lotes em lotes com acesso por servidão de passagem, ou cujo acesso para logradouro público não atenda as dimensões mínimas estabelecidas para testada na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 22. As cercas e muros que confrontarem com vias externas ao condomínio de lotes deverão garantir a permeabilidade visual, sendo que o vão permeável deverá conter material, tais como gradis, vidros, elementos pré-moldados para este fim ou similares.

Parágrafo único: o muro ou cerca que delimita o condomínio deverá respeitar ainda, o disposto em relação a muros e vedações externas do Código de Obras e Edificações

Art. 23. As áreas de uso comum, destinadas ao lazer, recreação, vias internas ou outros fins, depois de aprovadas pelas autoridades competentes e definidas na convenção condominial, não poderão ter sua destinação alterada pelo incorporador ou pelos condôminos.

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

Art. 24. A propriedade das vias de circulação interna e das instalações de uso coletivo permanece como propriedade dos condôminos, ficando sob sua responsabilidade a conservação e manutenção das mesmas.

Art. 25. Os condomínios de lotes deverão garantir o acesso das concessionárias de serviço público aos leitores de controle do abastecimento de água, esgotamento sanitário e energia elétrica, organizados de forma individualizada por unidade autônoma, salvo autorização específica das concessionárias que disponha em contrário.

Art. 26. Deve ser garantida a ação livre e desimpedida das autoridades públicas e concessionárias de serviços responsáveis pela segurança, bem-estar da população e infraestrutura dentro dos limites do condomínio.

SEÇÃO I

Da Consulta Prévia para Condomínios de Lotes

Art. 27. Somente serão admitidos condomínios de lotes nas zonas em que seja permitido o uso denominado de "Condomínio Horizontal" na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, observando-se o porte correspondente estabelecido e constante na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo e pelos Zoneamentos de APA's.

Art. 28. Antes da elaboração do projeto, o interessado está obrigado a realizar Consulta Prévia perante o órgão municipal responsável pela aprovação de condomínios de lotes. A Consulta Prévia irá indicar:

I - diretrizes do sistema viário municipal;

II - localização das áreas não parceláveis e não edificáveis, nos termos da legislação municipal, estadual e federal;

III - usos admissíveis na área, com as respectivas localizações;

IV - localização dos terrenos destinados a equipamentos urbanos, comunitários e áreas livres de uso público;

V - requisitos para apresentação do projeto.

§ 1º As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a contar da data de sua expedição, podendo ser prorrogado por igual período a critério do órgão municipal competente.

§ 2º O resultado da Consulta Prévia será entregue no prazo de 30 (trinta) dias, contados a partir da data do protocolo, podendo o prazo ser prorrogado por igual período com base em justificativa prévia do órgão municipal competente.

Art. 29. Para requerer a Consulta Prévia deverá ser preenchido o modelo de formulário disponibilizado pelo órgão municipal competente, acompanhado dos seguintes documentos:

I – matrícula do imóvel, expedida em no máximo noventa dias;

II - plantas do imóvel, na escala 1:5.000 (um por cinco mil) ou 1:1.000 (um por hum mil), sendo uma cópia em mídia digital e uma cópia apresentada em meio impresso, sem rasuras ou emendas, assinadas pelo proprietário do imóvel e pelo profissional responsável pelos serviços de levantamento topográfico, sendo que as plantas deverão indicar, no mínimo:

a) divisas do imóvel, perfeitamente definidas e traçadas;

b) localização dos cursos d`água, lagoas, represas, áreas sujeitas a inundações, bosques e árvores frondosas, pedreiras, linhas de transmissão de energia elétrica, dutos e construções existentes;

c) localização das áreas de preservação permanente externas à área sob consulta, considerando uma distância de até 100m (cem metros);

d) curvas de nível, atuais e projetadas, com equidistâncias de 1,00m (um metro);

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

f) referência de nível;

g) localização digital georreferenciada, conforme DATUM fornecido pelo órgão responsável do Poder Executivo municipal;

III - manifestação da SANEPAR quanto ao atendimento do imóvel por rede de água e esgoto sanitário;

IV – Licença Prévia expedida pelo órgão ambiental competente;

IV - outras informações que se façam necessárias, a critério do órgão municipal competente do poder executivo municipal.

SEÇÃO II

Do Conteúdo do Projeto

Art. 30. Expedidas as diretrizes por meio da consulta prévia, o proprietário do imóvel, caso deseje dar prosseguimento ao condomínio de lotes, deverá solicitar a aprovação do projeto, anexando para este fim:

I - projeto de implantação do condomínio de lotes - apresentado por meio de desenhos na escala adequada, em duas vias de cópias em papel e também em arquivo digital na extensão DWG, com layer e níveis especificados pelo órgão municipal competente, contendo no mínimo as seguintes informações:

a) projeto elaborado com pontos de georreferenciamento;

b) divisas do imóvel perfeitamente definidas e traçadas;

c) arruamento vizinho confrontante e a localização dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local;

d) vias de circulação existentes e projetadas, com as respectivas cotas, dimensões lineares e angulares;

e) perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação nas seguintes escalas: longitudinal - escala horizontal 1:1.000 (um por hum mil); escala vertical 1:100 (um por cem); escala transversal - 1:100 (um por cem);

f) localização dos cursos d`água, lagoas e represas, canalizações especiais existentes e projetadas, áreas sujeitas a inundações, bosques e árvores frondosas, pedreiras, linhas de transmissão de energia elétrica, dutos, construções existentes e faixas não edificáveis;

g) curvas de nível, atuais e projetadas, com equidistâncias de um metro;

h) orientação magnética e verdadeira do norte; mês e ano do levantamento topográfico;

i) referência de nível;

j) indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

k) subdivisão das quadras em frações privativas, com as respectivas numerações, áreas e dimensões;

l) indicação das áreas institucionais que passarão a ser de domínio do Município no ato do registro de condomínio de lotes com as respectivas áreas e dimensões;

m) quadro estatístico de áreas, em metros quadrados e percentuais, contendo, no mínimo, as seguintes informações: área total do empreendimento; área total de arruamento; área total de frações privativas, frações comuns, frações ideais e quadras; área total das áreas institucionais;

II - anteprojeto em 2 (duas) vias da rede de escoamento das águas pluviais e superficiais, canalização em galerias, com indicação de obras (muros de arrimo, pontilhões) quando exigidas e necessárias à conservação dos novos logradouros;

III - memorial descritivo em 2 (duas) vias impressas, em papel, contendo no mínimo as seguintes informações:

a) A indicação da finalidade do condomínio e do uso previsto;

b) A descrição das frações privativas, das áreas destinadas a uso público e a uso comum dos condôminos, com os elementos necessários à abertura das respectivas matrículas;
c) A indicação das áreas institucionais a serem transferidas ao Município;

d) A enumeração das obras e serviços previstos para o condomínio horizontal, com a indicação de responsabilidades.

e) As condições urbanísticas do empreendimento e limitações que incidem sobre as frações privativas e comuns;

f) Descrição dos cursos d'água, lagoas e represas, canalizações especiais existentes e projetadas, áreas sujeitas a inundações, bosques e árvores frondosas, pedreiras, linhas de transmissão de energia elétrica, dutos, construções existentes e faixas não edificáveis;

IV - o cronograma físico de obras e serviços contendo, no mínimo:

a) A indicação de todas as obras e serviços a serem executados pelo empreendedor;

b) O período e o prazo de execução de cada obra e serviço.

Art. 31. Os condomínios de lotes que dependem de licenciamento ambiental deverão apresentar o projeto para o órgão responsável do Poder Executivo municipal, para aprovação, e posteriormente encaminhá-lo ao Instituto Ambiental e Terra (IAT) para o processo de licenciamento ambiental.

§ 1º Para aprovação e emissão do alvará do projeto de condomínio, o Município exigirá a licença prévia emitida pelo IAT;

§ 2º Para liberação do CVCO/Habite-se de Urbanização será exigida a apresentação da Licença de Instalação;

§ 3º Nos casos em que o projeto, para fins de aprovação no IAT, sofra qualquer alteração, será necessária a substituição do mesmo para o órgão responsável do Poder Executivo municipal, para nova aprovação pela Prefeitura.

SEÇÃO III

Da Aprovação de Projeto de Condomínio de Lotes

Art. 32. Os projetos de condomínio de lotes deverão ser aprovados pelo órgão responsável do Poder Executivo municipal, ouvidos os órgãos Federais e Estaduais, quando for o caso.

§ 1º O órgão responsável do Poder Executivo municipal disporá de 60 (sessenta) dias, contados a partir da data de protocolo do projeto de condomínio de lotes, para se pronunciar quanto ao pedido de aprovação.

§ 2º Caso o projeto de condomínio de lotes apresentado suscite exigência por parte do órgão responsável do Poder Executivo municipal, será sustada a contagem dos 60 (sessenta) dias de prazo de que trata o parágrafo anterior.

§ 3º O interessado deverá atender no prazo de 30 (trinta) dias ao pedido de esclarecimento ou de apresentação de elementos elucidativos formulados pelo organismo competente no curso do processo, salvo prorrogação maior a ser concedida por motivo justificado, sob pena de arquivamento do processo.

Art. 33. Por ocasião da aprovação do projeto do condomínio de lotes, o empreendedor assinará um termo de compromisso no qual se obrigará a:

I - executar no prazo máximo de 2 (dois) anos, sem qualquer ônus para o Município, os seguintes serviços, constantes de cronograma físico a ser aprovado juntamente com o projeto:

a) abertura, terraplanagem e, no mínimo, ensaibramento das vias de circulação, conforme especificação do órgão responsável do Poder Executivo municipal, com os respectivos marcos de alinhamento e nivelamento;

b) meios-fios, guias de pedra ou de concreto e calçamento em todas as vias;

c) Canalização das águas pluviais;

d) plantio de árvores de acordo com o Plano de Arborização Urbana;

e) drenagens, aterros, pontes, pontilhões e bueiros que se fizer necessários;

f) abertura de poços, caso não exista previsão de ligação da área ao sistema oficial de abastecimento de água, no prazo máximo de 2 (dois) anos;

g) rede elétrica pública em conformidade com o projeto e com as diretrizes aprovadas pela COCEL;

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

III - não outorgar qualquer escritura definitiva de venda de frações ideais, antes de concluídas as obras previstas no inciso I deste artigo e cumpridas às demais obrigações impostas por esta Lei, ou assumidas no termo de compromisso;

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, previstos no inciso I deste artigo;

V - em cada contrato de compra e venda, delimitar e identificar cada fração privativa / unidade autônoma a que se refere, quantificar as frações comuns e indicar a soma de ambas que resulta na fração ideal;

§ 1º No caso do condomínio de lotes ser executado em etapas, o termo de compromisso deverá conter ainda:

I - a definição de cada etapa do projeto, de modo a assegurar a cada comprador da fração ideal o pleno uso e gozo dos equipamentos previstos no condomínio de lotes;

II - definição do prazo de execução de todo o projeto e dos prazos e áreas correspondentes a cada etapa;

III - estabelecimento das condições especiais para a liberação das áreas correspondentes a cada etapa, quando for o caso;

§ 2º Os marcos de alinhamento e nivelamento, referidos no Inciso I, alínea "a" deste artigo, deverão ser de concreto ou pedra, conforme padrão fornecido pelo órgão responsável do Poder Executivo municipal.

Art. 34. Uma vez aprovada a implantação do condomínio de lotes, e deferido o processo, o órgão responsável do Poder Executivo municipal baixará um 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, áreas destinadas ao lazer e recreação interna ao condomínio de lotes, e área institucional externa que se incorpora automaticamente ao patrimônio municipal sem ônus de qualquer espécie para o Município;

IV - descrição das obras a serem realizadas e o cronograma de sua execução, respeitados os prazos máximos indicados nesta lei.

Art. 35. Realizadas as obras de que trata o artigo 33, atendendo ao requerimento do empreendedor e depois de realizadas as competentes vistorias, o Município emitirá o Certificado de Conclusão de Obras de Urbanização.

§ 1º O órgão municipal competente pela aprovação do projeto de condomínio de lotes poderá prorrogar os prazos inicialmente previstos, por mais 1 (um) ano, mediante requerimento devidamente fundamentado do empreendedor.

§ 2º Os Alvarás das posteriores edificações, bem como Certificados de Vistoria e Conclusão de Obras e o Habite-se, serão emitidos somente se apresentado o Certificado de Conclusão de Obras de Urbanização.

Art. 36. Os condomínios de lotes com mais de 20 (vinte) unidades deverão apresentar obrigatoriamente Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.

SEÇÃO IV

Do Registro e da Fiscalização do Condomínio Horizontal

Art. 37. Aprovado o projeto do condomínio de lotes, o empreendedor deverá submetê-lo ao registro imobiliário no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, 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 SANÇÕES

Art. 38. A fiscalização dos condomínios de lotes será exercida em todas as etapas, desde as especificações de ordem técnica até as fases de execução e entrega das obras de infraestrutura.

Parágrafo único. Constatando irregularidades na execução de condomínio de lotes, o órgão responsável encaminhará à Divisão de Fiscalização de Edificações e Obras, ou a que vier a lhe substituir, as informações necessárias à notificação e ou embargo, conforme disposto nesta Lei.

Art. 39. O empreendedor deverá manter uma cópia completa dos projetos aprovados e do Alvará para Construção no local das obras, para efeito de fiscalização.

Art. 40. Verificado o descumprimento a qualquer dispositivo desta lei, a Administração Municipal notificará o proprietário ou o responsável técnico, para, no prazo a ser concedido, contado da data do recebimento da notificação, sanar a irregularidade, 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.

§ 2º No caso do não cumprimento das exigências contidas na notificação, dentro do prazo concedido, será lavrado auto de embargo das obras, se estiverem em andamento, e aplicação de multa para obras concluídas ou em andamento.

§ 3º Lavrado o auto de embargo, fica proibida a continuação dos trabalhos, podendo ser solicitado, se necessário, o auxílio das autoridades judiciais e policiais.

§ 4º Da penalidade do Embargo ou multa, poderá o empreendedor recorrer, sem efeito suspensivo à Administração Pública Municipal, no prazo de 10 (dez) dias, contados da data do recebimento do auto de infração.

§ 5º A aplicação da multa não desobriga o empreendedor de corrigir o ato que deu origem à infração.

Art. 41. A Administração Municipal, por meio de seu órgão competente, comunicará o embargo ao representante do Ministério Público e ao Cartório de Registro de Imóveis competentes.

Capítulo VI

DOS EMBARGOS

Art. 42. A infração a qualquer dispositivo desta lei acarreta ao empreendedor a aplicação de multas e embargo da execução do empreendimento, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal previstas em Lei.

Art. 43. Consideram-se infrações específicas às disposições desta Lei, com aplicação das sanções e multas correspondentes:

I - embargo e multa de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) por:

a) iniciar a execução de qualquer obra sem projeto aprovado;

b) executar as obras em desacordo com as disposições de legislação e normas federais, estaduais e municipais.

II - notificação e multa de R$ 30.000,00 (trinta mil reais) por não executar quaisquer das obras de infraestrutura previstas no Alvará de Construção, conforme o cronograma físico-financeiro aprovado, salvo por motivos de força maior.

III - multa de R$ 23.000,00 (vinte e três mil reais) por:

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

b) de qualquer forma danificar ou acarretar prejuízo a logradouros públicos, em razão da execução de obras de infraestrutura ou de implantação do condomínio de lotes.

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

a) sem que haja projeto aprovado e registrado;

b) quando não tenham sido atendidos os prazos previstos no cronograma e concedidos nesta Lei;

c) em qualquer outra situação, quando os efeitos dos atos do empreendedor contrariarem as disposições da Legislação Municipal vigente.

Art. 44. Por infração a qualquer dispositivo desta lei não discriminado no artigo anterior, será aplicada multa de R$ 662,00 (seiscentos e sessenta e dois reais).

Art. 45. Para cada reincidência, as multas serão aplicadas em dobro, e assim sucessivamente, dobrando-se o valor da multa imposta quando da infração.

Parágrafo único. Reincidente é o infrator ou responsável que cometer nova infração da mesma natureza, qualquer que tenha sido o local ou data em que se verificou a infração anterior.

Art. 46. 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. 47. Caso as multas previstas neste Capítulo não sejam quitadas o infrator estará automaticamente em dívida ativa.

Art. 48. A aplicação das sanções previstas neste capítulo não dispensa o atendimento às disposições desta lei, bem como não desobriga o infrator a ressarcir eventuais danos resultantes da infração, na forma da Legislação vigente.

Parágrafo único. Além do previsto no caput deste artigo, ficarão suspensas permanentemente as atividades, caso não sejam respeitadas as delimitações das áreas de preservação permanente.

CAPÍTULO VII
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 49. Somente serão aprovados projetos de edificações após o Certificado de Conclusão de Obras - CVCO de Urbanização do condomínio de lotes, exceto as edificações que compuserem as áreas comuns ao condomínio de lotes.

Parágrafo único. Para emissão do Certificado de Conclusão de Obras de Urbanização - CVCO de Urbanização de condomínio de lotes, será exigida a conclusão de todas as obras de infraestrutura externas e internas ao condomínio, bem como da portaria, muros de fechamento e de todas as dependências de uso comum aos condôminos constantes no projeto aprovado por esta Municipalidade.

Art. 50. Os casos omissos desta Lei poderão ser regulamentados por meio de Decreto Municipal, em conformidade com o Plano Diretor e mediante deferimento do Conselho de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente – CONDUMA.

Art. 51. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas disposições em contrário.

Edifício da Prefeitura Municipal de Campo Largo, em 09 de abril de 2021.

Mauricio Roberto Rivabem

Prefeito Municipal

PREFEITURA DE
CAMPO LARGO

Ofício PGM/C n.º 017/2021

Campo Largo, 09 de abril de 2021.

SENHOR PRESIDENTE,

Vimos, pelo presente, encaminhar a esta Casa, para que seja apreciado, o incluso Projeto de Lei n.º 017/2021, que dispõe sobre aprovação e implantação de Condomínio de Lotes no Município de Campo Largo e dá outras providências.

Trata-se de lei que se concluiu importante para possibilitar a implantação de empreendimentos desta natureza no Município. Até o momento, o condomínio de lotes é um uso de solo não contemplado na legislação municipal, e o projeto incluso tem o intuito de regulamentar o disposto no artigo 1.358-A, do Código Civil (Lei n.º 10.406/2002), incluído pelo artigo 58 da Lei n.º 13.465/2017.

O Projeto ora encartado, ainda, contempla a função social da propriedade e considera o fato de que cabe precipuamente aos municípios a formulação e implementação de políticas de desenvolvimento urbano, de expansão do solo e de regulação do uso e ocupação do solo, através de projetos de planejamento urbano. Entende-se, em síntese, que se trata de Projeto de lei relevante para a gestão urbana deste Município e revestido de interesse público.

Na certeza de que podemos contar com o seu apoio e dos demais pares, para que sejam aprovados os presentes projetos de lei, ante as

razões supra, aproveitamos a oportunidade para reiterar votos de estima e consideração.

Atenciosamente,

Mauricio Roberto Rivabem
Prefeito Municipal

Exmo.
SR. PEDRO ALBERTO BARAUSSE
Presidente da Câmara Municipal de Campo Largo
Nesta