

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

DISPÕE SOBRE A APROVAÇÃO E IMPLANTAÇÃO DE CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS, HORIZONTAL DE LOTES, URBANO SIMPLES, FRAÇÃO IDEAL, LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO NO MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA AMOREIRA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DA AMOREIRA, Estado do Paraná, aprovou e eu, PREFEITO DO MUNICÍPIO, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º. Ficam instituídos o condomínio urbanístico, condomínio horizontal de lotes, condomínio urbano simples, condomínio de fração ideal e o loteamento fechado para fins residenciais unifamiliares, no Município de São Sebastião da Amoreira PR, mediante prévia aprovação dos projetos pelos órgãos públicos competentes, respeitando-se os índices urbanísticos e critérios previstos nesta lei, no Plano Diretor de Desenvolvimento do Município, nas Normas de Ocupação do Território do Município, no Código Sanitário e de Posturas do Município e demais normas estabelecidas na legislação competente em vigor, no âmbito municipal, estadual e federal.

CAPÍTULO I - DOS CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS

Art. 2º. Os Condomínios Urbanísticos são constituídos por unidades habitacionais isoladas, agrupadas, geminadas ou superpostas, em condomínio, sendo permitido nas zonas de uso que admitem uso residencial.

Art. 3º. Os Condomínios Urbanísticos somente poderão ser implantados em lotes com área igual ou inferior a dez mil metros quadrados, devendo ainda atender às seguintes disposições:

- I. deverão seguir o disposto nas legislações urbanísticas municipal, estaduais e federais;
- II. para cada unidade habitacional deverá ser prevista pelo menos uma vaga de estacionamento dentro da área do lote, podendo ser aceita vaga de estacionamento em superfície ou subterrânea;
- III. os acessos às unidades habitacionais deverão ser feitos através de vias particulares;
- IV. nos casos de unidades superpostas, a escadaria de acesso poderá atender mais de uma unidade, desde que obedecidas às dimensões mínimas previstas no Código de Obras e demais legislações específicas;
- V. serão aplicadas as exigências de recuo de frente, lateral e de fundos correspondentes à zona em que será construído o condomínio urbanístico para cada lote, obedecidas ainda às prescrições do Código de Obras relativas às condições mínimas de iluminação, insolação e ventilação de cada unidade habitacional;

Art. 4º. Os condomínios urbanísticos destinam-se, exclusivamente, à implantação de unidades habitacionais, não sendo admitida à instalação de outros usos.

Art. 5º. O projeto do condomínio urbanístico deverá indicar além do já disposto:

- I. arborização e tratamento paisagístico das áreas comuns não ocupadas por edificações;
- II. drenagem das águas pluviais;
- III. sistema de coleta, tratamento e disposição de águas servidas;
- IV. instalação para disposição de lixo, no interior do lote, junto à via pública.

Art. 6º. Os condomínios urbanísticos poderão ter acesso controlado.

Art. 7º. Os espaços de uso comum, as áreas de estacionamento e as vias internas de circulação de veículos e pedestres serão considerados bens de uso exclusivo do condomínio urbanístico, sendo sua manutenção de responsabilidade do conjunto de moradores.

Art. 8º. Compete exclusivamente aos condomínios, com relação às suas áreas internas:

- I. coleta de lixo;
- II. manutenção da infraestrutura;
- III. instalação de equipamentos de prevenção e combate a incêndios, conforme projeto previamente aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

CAPÍTULO II - DO CONDOMÍNIO DE LOTES

Art. 9º. O Condomínio de Lotes é constituído quando há partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.

Parágrafo único. O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes.

Art. 10. A fração ideal de cada condômino será proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição.

Art. 11. Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.

Art. 12. Serão exigidas reservas de áreas internas destinadas ao uso e recreação dos condôminos na proporção de 6% (seis por cento) da área total do condomínio.

Art. 13. Deverão ser transferidas ao Município as áreas públicas destinadas à implantação de equipamentos comunitários, que deverão estar integralmente fora dos limites da área condominial, em área livre e edificável, que atenda o disposto no Art 5º da Lei de Parcelamento – desta lei, o equivalente a 6% (seis por cento) da área total do condomínio.

Art. 14. Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, de acordo com o Código Civil, respeitada a legislação urbanística.

Parágrafo único. Deverão ser seguidas, em especial, as disposições da Lei Municipal de Zoneamento e Uso e Ocupação do Solo e da Lei Federal 6766/1979, bem como às disposições desta lei.

CAPÍTULO III - DO CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES

Art. 15. Quando um mesmo imóvel contiver construções de casas, inclusive para fins de regularização fundiária, poderá ser instituído o condomínio urbano simples, respeitados os parâmetros urbanísticos locais, e serão discriminadas, na matrícula, a parte do terreno ocupada pelas edificações, as partes de utilização exclusiva e as áreas que constituem passagem para as vias públicas ou para as unidades entre si.

Art. 16. Aplica-se, no que couber, ao condomínio urbano simples o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, de acordo com o Código Civil, respeitada a legislação urbanística.

Parágrafo único. Deverão ser seguidas, em especial, as disposições da Lei Municipal de Zoneamento e Uso e Ocupação do Solo e da Lei Federal 6766/1979, bem como às disposições desta lei.

Art. 17. A instituição do condomínio urbano simples será registrada na matrícula do respectivo imóvel, na qual deverão ser identificadas as partes comuns ao nível do solo, as partes comuns internas à edificação, se houver, e as respectivas unidades autônomas, dispensada a apresentação de convenção de condomínio.

§ 1º. Após o registro da instituição do condomínio urbano simples, deverá ser aberta uma matrícula para cada unidade autônoma, à qual caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do solo e das outras partes comuns, se houver, representada na forma de percentual.

§ 2º. As unidades autônomas constituídas em matrícula própria poderão ser alienadas e gravadas livremente por seus titulares.

§ 3º. Nenhuma unidade autônoma poderá ser privada de acesso ao logradouro público.

§ 4º. A gestão das partes comuns será feita de comum acordo entre os condôminos, podendo ser formalizada por meio de instrumento particular.

Art. 18. O condomínio urbano simples deverá respeitar os parâmetros urbanísticos estabelecidos na legislação municipal.

Art. 19. Serão exigidas reservas de áreas internas destinadas ao uso e recreação dos condôminos na proporção de 6% (seis por cento) da área total do condomínio.

Art. 20. Deverão ser transferidas ao Município as áreas públicas destinadas à implantação de equipamentos comunitários, que deverão estar integralmente fora dos limites da área condominial, em área livre e edificável, que atenda o disposto no Art 5º desta lei, o equivalente a 6% (seis por cento) da área total do condomínio.

Art. 21. A averbação das edificações fica condicionada ao disposto na legislação vigente, em especial no Código de Obras municipal e no Código Sanitário do Paraná.

CAPÍTULO IV - DO CONDOMÍNIO DE FRAÇÃO IDEAL

Art. 22. O Condomínio de Fração Ideal é constituído quando há partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.

Parágrafo único. O Condomínio de Fração Ideal poderá ser constituído de no máximo 10 (dez) lotes ou 1 (uma) quadra, com a alienação de construção ou promessa de construção de casas térreas ou assobradadas.

Art. 23. A fração ideal de cada condômino será proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição.

Art. 24. Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.

Art. 25. Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, de acordo com o Código Civil, respeitada a legislação urbanística.

Parágrafo único. Deverão ser seguidas, em especial, as disposições das Leis Municipais de Zoneamento e Uso e Ocupação do Solo e o Código de Obras e da Lei Federal 6766/1979, bem como às disposições desta lei.

CAPÍTULO V - DO LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO

Art. 26. Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º do art. 2º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

Art. 27. A conversão de parcelamentos urbanos em loteamentos fechados ou condomínios horizontais somente poderá ser autorizada pela Municipalidade desde que, existente o interesse público, haja anuência expressa da maioria dos envolvidos.

§1º. A concessão de uso dos terrenos públicos para a iniciativa privada seguirá o disposto no Decreto-lei federal nº 261/67;

§2º. Só poderão ser objetos de concessão de uso de terrenos públicos aqueles localizados dentro do limite da área condominial;

§3º. As áreas poderão ser concedidas no ato da aprovação do loteamento ou posteriormente a requerimento do loteador ou associação que represente os moradores.

Art. 28. Fica sobre a responsabilidade do loteador ou associação que represente os moradores a manutenção e o custeio das despesas com as áreas públicas concedidas para uso.

Art. 29. As áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários deverão estar integralmente fora dos limites da área condominial.

Art. 30. Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.

Art. 31. Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício nesta lei, de acordo com o Código Civil, respeitada a legislação urbanística.

Parágrafo único. Deverão ser seguidas, em especial, as disposições da Lei Municipal de Zoneamento e Uso e Ocupação do Solo e da Lei Federal 6766/1979, bem como às disposições desta lei à respeito de loteamento.

São Sebastião da Amoreira, 17 de janeiro de 2020.

Ademir Lourenço Gouveia
Prefeito Municipal