

PREFEITURA MUNICIPAL DE MANGUEIRINHA

LEI N.º 2270/2022

Institui o Condomínio horizontal de lotes para fins residenciais, na zona urbana do Município de Mangueirinha, e dá outras providências.

Faço saber, que a Câmara Municipal de Mangueirinha, Estado do Paraná, aprovou e eu ELÍDIO ZIMERMANN DE MORAES, Prefeito, sanciono a seguinte lei:

Art. 1.º A instituição de condomínios horizontais de lotes, por unidades autônomas, na forma dos artigos 1.331 e seguintes do Código Civil, do artigo 8.º da Lei n.º 4.591/1964 c/c art. 3.º do Decreto-lei n.º 271/1967, da Lei Federal n.º 13.465/2017, obedecerá ao disposto nesta Lei.

§ 1.º Fica definido como Condomínio Horizontal de Lotes ou de Unidades Autônomas o modelo de obra civil formado em área fechada por muros com acesso único controlado, em que cada unidade autônoma cabe como parte inseparável, uma fração ideal do terreno correspondente às áreas comuns destinadas às vias de acesso e áreas de recreação.

§ 2.º O projeto de condomínio urbanístico respeitará a legislação referida no caput, a legislação ambiental em vigor, os índices urbanísticos e critérios previstos no Código de Obras e Plano Diretor do Município de Mangueirinha.

§ 3.º A propriedade e a responsabilidade pela manutenção do sistema viário e dos equipamentos comunitários são exclusivas dos condôminos, conforme regras e diretrizes traçadas em Convenção.

§ 4.º Será, preferencialmente, admitida a instituição de condomínios horizontais de lotes nas Áreas de Consolidação e Expansão Urbanas, observado o que dispõe o Plano Diretor do Município de Mangueirinha.

Art. 2.º Os direitos e deveres dos condôminos deverão ser estabelecidos através de Convenção de Condomínio, contendo as normas que vigorarão entre os condôminos, as limitações edilícias e de uso do solo referentes às edificações a serem realizadas nas unidades autônomas, sempre observadas as normas previstas no Código de Obras, Plano Diretor e demais normas municipais pertinentes.

Art. 3.º Quando as glebas ou lotes, sobre os quais se pretenda a instituição de condomínio por unidades autônomas, não forem servidas de água potável, de energia elétrica e sistema de esgotamento sanitário, tais serviços serão implantados pela incorporadora ou pelos condôminos e mantidos pelos últimos, devendo sua implantação ser aprovada, previamente, mediante projetos técnicos elaborados pelos interessados e submetidos à aprovação da municipalidade e das concessionárias dos serviços.

Art. 4.º A cada unidade autônoma será atribuída uma fração ideal sobre a gleba ou lote objeto do empreendimento e da área e edificações de uso comum.

Art. 5.º O condomínio horizontal de lotes deverá satisfazer aos seguintes requisitos, conforme croqui em anexo:

I – A fração ideal terá área mínima de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados).

II – a largura da pista deverá ser de 5,00m (cinco metros), pavimentada, com passeio de no mínimo 1,25m (um metro e vinte e cinco centímetros) de largura, revestido com material impermeável e com acessibilidade;

III – os lotes internos deverão ter testada mínima de 5,00m (cinco metros), e recuo interno mínimo para edificação de 3,00m (três metros) do alinhamento predial, e recuo mínimo de 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) dos lotes vizinhos nas laterais e de fundo;

IV – O recuo externo deverá observar o Código de Obras Municipal, sendo a edificação da divisa com pista de rolamento pública de 5,00m (cinco metros) do alinhamento predial;

V – Todos os lotes deverão ter frente para via de circulação interna (garagem);

VI – Possuir pelo menos uma vaga para estacionamento por unidade autônoma;

VII – os dispositivos de controle das Edificações serão estabelecidos conforme Plano Diretor;

VIII – a altura máxima das residências deverá atender as exigências do Plano Diretor e Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo;

§ 1.º Em condomínios horizontais de lotes de que trata esta lei, a unificação de lotes para a implantação de condomínios horizontais compostos de unidades autônomas, obedecerá às metragens mínimas estabelecidas para tal fim nesta lei e subsidiariamente no Plano Diretor.

§ 2.º Em condomínios urbanísticos por unidades autônomas o fracionamento de lotes será permitido, unicamente, para unificação de lotes lindeiros.

§ 3.º Nos condomínios horizontais de lotes, deverão ser construídos no mínimo 06 edificações de acordo com a metragem e normas estabelecidas nesta Lei.

Art. 6.º Os condomínios horizontais de lotes por unidades autônomas deverão ter seus limites externos fechados com muro em alvenaria, com altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros).

Art. 7.º Deverão ser requeridas a viabilidade de implantação do condomínio urbanístico junto ao Executivo Municipal, através de requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

I – título de propriedade do imóvel, acompanhado de autorização do proprietário para a realização da consulta quando o requerente não for o proprietário;

II – descrição sucinta do condomínio horizontal de lotes com suas características principais, em especial, a indicação dos usos a que se destina o empreendimento e o número de lotes previstos;

III – declaração da concessionária de água e esgoto de que são viáveis os respectivos serviços no empreendimento;

IV – declaração do órgão responsável pela via de acesso, indicando a viabilidade de acesso ao empreendimento quando se tratar de gleba com acesso por rodovia estadual ou federal;

V – planta do imóvel, assinada por profissional habilitado, acompanhada da Anotação ou do Registro de Responsabilidade Técnica, com a determinação exata de:

- a) divisas do imóvel, com seus rumos, ângulos internos e distâncias;
- b) árvores existentes, bosques, vegetação e áreas de preservação;
- c) nascentes e cursos d'água e locais sujeitos a erosão;
- d) benfeitorias existentes;
- e) servidões existentes, faixas de domínio de ferrovias e rodovias e faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica no local e adjacências, com as distâncias da área a ser usada;
- f) arruamentos adjacentes ou próximos, em todo o perímetro, com a localização exata dos eixos, larguras e rumos das vias de circulação e as respectivas distâncias da área a ser usada;
- g) cálculo da área total da gleba;
- h) identificação do zoneamento existente no plano diretor.

VI – Certidão negativa de tributos relativos ao imóvel.

§ 1.º A Prefeitura Municipal expedirá a Certidão de Viabilidade Urbanística informando a viabilidade ou não de implantação do condomínio urbanístico de lotes.

§ 2.º As informações prévias contidas na Certidão de Viabilidade, informando a possibilidade ou não de implantação do condomínio urbanístico de lotes terão validade por um ano, a contar da data de sua expedição, prorrogável uma única vez por igual período, mediante avaliação do setor competente.

§ 3.º O projeto básico do traçado do condomínio urbanístico de lotes visado, nesta fase, não implicará garantia na aprovação do projeto final pelo Executivo Municipal.

Art. 8.º Após a expedição da Certidão de Viabilidade Urbanística, o interessado solicitará a aprovação final do condomínio urbanístico de lotes ao Município, anexando os seguintes documentos:

I – Documentação:

- a) requerimento solicitando a aprovação do condomínio horizontal de lotes;
- b) Documentação de identificação com caracterização do proprietário do condomínio urbanístico de lotes;
- c) a anotação de responsabilidade técnica (ART) do responsável pelo projeto;
- d) Certidão negativa de tributos relativos ao imóvel;

II – Planta das unidades autônomas;

III – Planilha de cálculo de áreas;

IV – Memorial descritivo, informando todas as particularidades do empreendimento e contendo obrigatoriamente:

- a) Denominação do condomínio horizontal de lotes;
- b) Descrição sucinta do condomínio urbanístico de lotes com suas características e fixação das zonas a que pertence a gleba ou lote;
- c) Indicação das áreas comuns que passarão ao domínio dos condôminos, com suas respectivas áreas mensuradas;
- d) Condições urbanísticas do condomínio e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções;
- e) Limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes, área do sistema viário, dos espaços livres de uso comum com suas respectivas percentagens;
- f) A descrição sucinta do sistema de destinação final dos esgotos sanitários;
- g) Projeto de pavimentação dos passeios das vias de circulação e áreas de uso comum;
- h) Discriminação dos bens ou instrumentos oferecidos em garantia de execução dos serviços e obras de infraestrutura fora do condomínio urbanístico de lotes;
- i) comprovantes de pagamento das taxas municipais

V – Projeto geométrico apresentado em 03 (três) vias e cópia impressa em papel e 01 (uma) cópia em meio digital, apresentado em mídia digital, contendo plantas, preferencialmente georreferenciadas, de pelo menos:

- a) a definição do sistema viário interno, com a respectiva indicação da hierarquia entre as vias;
- b) a indicação das unidades autônomas, com as respectivas dimensões, área e numeração, bem como dos usos previstos;
- c) a indicação das áreas destinadas a uso comum dos condôminos localizadas externamente ao perímetro fechado, quando for o caso;
- d) a definição das faixas não edificáveis, das Áreas de Preservação Permanente (APP) e de outras áreas com vegetação a ser preservada, restaurada ou plantada, incluindo o detalhamento das suas respectivas dimensões, área e localização;
- e) a indicação da localização da infraestrutura básica e complementar a ser instalada;
- f) Licença Prévia (LP) do empreendimento, emitido pelo órgão ambiental competente;

VI – Minuta da Convenção do Condomínio, em pleno atendimento às legislações municipais, parcelamento do solo, plano diretor e Código de Obras, podendo sempre ampliar, mas nunca atenuar suas exigências;

VII – Estudo de impacto de vizinhança, quando o condomínio contar com mais de 30 (trinta) unidades autônomas;

VIII – Projetos referentes às redes de esgotamento sanitário e pluvial, abastecimento de água, energia elétrica e iluminação das áreas de uso comum e das vias de circulação de veículos e pedestres, previamente aprovados nas respectivas concessionárias de serviços públicos.

Art. 9.º Os condomínios horizontais de lotes deverão executar o arruamento da via principal de acesso à via pública.

§ 1.º A área referida no caput corresponde a via frontal do empreendimento e após execução das obras de infraestrutura deverão ser doadas ao município.

§ 2.º As obras de infraestrutura referidas no parágrafo anterior são:

- a) pavimento em asfalto e meios-fios;
- b) rede de iluminação pública;
- c) rede de água, esgoto pluvial e cloacal, conforme especificações das concessionárias;
- d) pavimentação de calçada em material não derrapante, observadas as condições legais de acessibilidade, quando for o caso;
- e) nos entroncamentos com outras vias, deverão haver rampas de acessibilidade

conforme critérios do Executivo Municipal.

§ 3.º No caso de existência de sistema viário que necessite de continuidade, usar-se-á o gabarito da rua existente no local.

Art. 10. Quando para a instituição de condomínio urbanístico de lotes, for necessário realizar obras de infraestrutura externas a área condominial, descrita no artigo anterior, será necessário prestar garantia da execução dos serviços e obras de infraestrutura exigidas.

§ 1.º A garantia será prestada na forma de caução, instrumentada por escritura pública, averbada no registro imobiliário competente no ato do registro do condomínio urbanístico de lotes, ou será previamente registrada antes da sua aprovação, quando os imóveis caucionados localizarem-se fora da área do empreendimento, correndo os respectivos emolumentos, em ambos os casos, as expensas do empreendedor.

§ 2.º Conforme for concluída as obras de infraestrutura de que trata o caput deste artigo, o empreendedor poderá solicitar o levantamento da caução de forma parcial, mediante comprovação ao Executivo Municipal.

Art. 11. O Município, por intermédio do setor competente, após análise e aprovação, expedirá o Alvará de Aprovação e Licença de Execução dos serviços e obras de infraestrutura exigida.

Parágrafo único. Para retirada do Alvará de Aprovação e Execução, o empreendedor deverá anexar escritura pública de caução, quando for o caso.

Art. 12. É proibido vender lotes antes do registro do condomínio urbanístico de lotes no Cartório de Registro de Imóveis competente.

§ 1.º Verificado, pelo órgão fiscal competente, que o empreendedor realizou a ação descrita no "caput" deste artigo, será autuado no valor de 200 (duzentas) UFM (unidade fiscal municipal).

§ 2.º A fiscalização competente, através de processo administrativo, notificará o empreendedor da irregularidade, garantindo o direito à ampla defesa e ao contraditório.

Art. 13. Após a realização das obras constantes no projeto aprovado pelo Executivo Municipal, realizar-se-á vistoria a fim de emitir a Carta de Vistoria Final da Obra e o consequente Alvará de Ocupação ou "habite-se".

§ 1.º A Carta de Vistoria Final é o documento emitido pelo setor competente do Município que confirma a realização de todas as obras constantes no projeto aprovado e tem por finalidade a declaração de que a obra foi executada nos termos do projeto aprovado.

§ 2.º A falta do documento constante no caput do artigo, no prazo estimado no cronograma do termo de compromisso, impedirá a aprovação e o licenciamento de novas habitações internas do condomínio.

§ 3.º Para obtenção da Carta de Vistoria Final da Obra e o consequente Alvará de Ocupação, serão necessários os seguintes documentos:

I – Requerimento;

II – Projetos complementares aprovados pelas concessionárias dos respectivos serviços públicos, apresentados em 01 (uma) via impressa e em arquivo digital, a saber:

- a) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de drenagem de águas pluviais e seus complementos;
- b) projeto completo aprovado pela concessionária de abastecimento de água;
- c) projeto completo aprovado pela concessionária do sistema de distribuição de energia elétrica;
- d) projeto completo aprovado do sistema de iluminação pública;
- e) projetos completos aprovados dos sistemas escoamento pluvial;

III – Certidão que todas as condicionantes da Licença Instalação (LI) foram cumpridas;

IV – Licença de Operação (LO) do empreendimento, emitido pelo órgão ambiental competente, quando for o caso.

Art. 14. Os condomínios horizontais de lotes instituídos por esta Lei deverão ter um percentual mínimo de 35% (trinta e cinco por cento) da gleba ou lote empreendido para uso comum, assim consideradas as vias de circulação, áreas não edificáveis, áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários não edificáveis e espaços livres.

Parágrafo único. Do percentual mínimo da área destinada a uso comum, conforme disposto no caput deste artigo, deverá no mínimo 5% (cinco por cento) ser utilizada para espaços livres não edificáveis.

Art. 15. Os condomínios horizontais de lotes instituídos por esta Lei deverão ter uma taxa de área de permeabilidade de 15% do total a ser construído.

Art. 16. Serão áreas e edificações de uso privado e de manutenção privada do condomínio as vias internas de circulação, os muros, guaritas, serviços e obras de infraestrutura, equipamentos condominiais e todas as áreas e edificações que, por sua natureza, destinem-se ao uso privativo de todos os condôminos.

§ 1.º O serviço de coleta dos resíduos sólidos urbanos dos condôminos, na parte interna, é de inteira responsabilidade desses, devendo haver local adequado para recolhimento concentrado na área externa do condomínio;

§ 2.º O pagamento do consumo de energia elétrica referente à iluminação condominial é de responsabilidade dos condôminos, exceto se vier a ser instituído mecanismo que propicie a cobrança individual, de todas as unidades autônomas, da taxa de iluminação pública.

Art. 17. Todas as obras, coletivas ou individuais que vierem a ser edificadas no condomínio urbanístico de lotes, deverão atender ao regime urbanístico e as normas válidas para construções na zona residencial, seguindo o que determina o Plano Diretor, o Código de Obras e legislação vigente.

Parágrafo único. É opcional ao condomínio possuir seu próprio Código de Edificações, padronizando as edificações, desde que este não contrarie a legislação municipal, seja encaminhado por profissional habilitado e devidamente apreciado e aprovado pelo órgão competente no Município.

Art. 18. Nos condomínios horizontais de lotes é obrigatória a instalação de rede e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica, iluminação das vias comuns, rede de drenagem pluvial, esgotos sanitários, segundo legislação

específica, obras de pavimentação e tratamento paisagístico de áreas de uso privativo dos condomínios, ficando sob exclusiva responsabilidade dos condôminos a manutenção das redes e equipamentos urbanos que estiverem no interior da área condominial.

Art. 19. A responsabilidade civil pelos serviços de levantamentos topográficos, projetos, especificações, memoriais e cálculos caberá aos seus autores e responsáveis técnicos e, pela execução das obras, aos profissionais ou empresas que as construírem e ao proprietário do condomínio urbanístico de lotes.

Parágrafo único. O Município não assumirá quaisquer responsabilidades por projetos a ele apresentados, aprovados ou não pelas concessionárias competentes.

Art. 20. Deverá ser garantida às empresas concessionárias de serviços as leituras do consumo de abastecimento de água e de energia elétrica por unidade autônoma do condomínio.

Art. 21. Deverá ser garantida, dentro dos limites do condomínio horizontal, a ação livre e desimpedida das autoridades públicas, responsáveis pela segurança, saúde e bem-estar da população.

Art. 22. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito do Município de Mangueirinha, aos doze dias do mês de julho de dois mil e vinte e dois.

ELIDIO ZIMERMAN DE MORAES - Prefeito do Município de Mangueirinha

Cod393157