

L E I Nº 1.840, de 24 de outubro de 2019

DISPÕE SOBRE AS NORMAS PARA EXECUÇÃO E CONSTRUÇÃO DE CONDOMÍNIOS HORIZONTAL DE LOTES.

O **Prefeito do Município de Porecatu**, Estado do Paraná, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei,

F A Z S A B E R,

QUE A CÂMARA MUNICIPAL DE PORECATU, ESTADO DO PARANÁ, EM SUA 36ª SESSÃO ORDINÁRIA DO DIA 21 DE OUTUBRO DE 2019, APROVOU E ELE SANCIONA A SEGUINTE LEI:

Art. 1º - Fica permitida no Município a implantação de Condomínio horizontal de lotes no perímetro urbano de Porecatu-PR.

Parágrafo único. Para efeitos desta Lei, se considera como Condomínio horizontal de lotes o parcelamento de solo, sob a forma da Lei nº 4.591/64 e do Decreto-Lei nº 271/67.

Art. 2º - As obras previstas no artigo 8º da Lei nº 4.591/64, por força do artigo 3º do Decreto-Lei nº 271/67, são as obras de infraestrutura do empreendimento e a unidade autônoma será o lote não edificado.

Art. 3º - Ao contrário do loteamento do solo urbano, a implantação de Condomínio horizontal de lotes não observará a destinação de 7% (sete por cento) do total da gleba parcelada à implantação de equipamentos urbanos e 5% (cinco por cento) da gleba parcelada à construção de praças.

Parágrafo Único. Não se transmitirá ao Município a propriedade de 35% (trinta e cinco por cento) da área total do empreendimento, pois a propriedade do sistema viário, rede de coleta de esgoto, abastecimento de água, equipamentos de energia elétrica e das áreas verdes em geral mantém-se privativa do Condomínio.

Art. 4º - Os direitos e deveres dos condôminos deverão ser estabelecidos através de Convenção Condominial, que estabelecerá as normas vigentes entre os condôminos, bem como as limitações edilícias e de uso do solo relacionadas com cada unidade, observados o Código de Edificações e Obras do Município de Porecatu.

Art. 5º - Após aprovação do empreendimento junto à Prefeitura Municipal de Porecatu, o incorporador apresentará ao Ofício do Registro de Imóveis, todos os documentos que lhe são impostos pela Lei nº 4.591/64.

Art. 6º - Poderá haver a realização de incorporação imobiliária para a consecução do condomínio de lotes e, neste caso, a documentação a ser exigida pelo Registrador Imobiliário será a constante da Lei nº 4.591/64 e suas alterações, se houver.

Art. 7º - Compete exclusivamente ao incorporador do condomínio residencial de lotes a realização às próprias expensas das seguintes benfeitorias, que deverão constar no projeto do empreendimento:

- I – arborização das vias privadas do condomínio;
- II – vias de circulação interna com faixa de rolamento de, no mínimo 6 (seis) metros de largura, calçamento em ambos os lados da via com largura mínima de 2 (dois) metros e sinalização de trânsito;
- III – coleta e remoção de lixo domiciliar e limpeza de vias, os quais deverão ser depositados em local próprio junto à portaria do condomínio residencial de lotes;
- IV – prevenção de sinistros;
- V – colocação de rede de energia e iluminação de vias privadas;
- VI – construção dos equipamentos para abastecimento de água e coleta de esgotos domiciliares;
- VII – galerias para águas pluviais com sistema de drenagem e caixas de captação e emissários em tubos para reservatórios;

Art. 8º - A implantação do condomínio horizontal de lotes deverá observar os seguintes requisitos:

- I – guaritas da portaria indicados no projeto;
- II – muros em alvenaria ou gradil e alambrados ou ainda cercas vivas, com altura mínima de 2 (dois) metros, para fechamento do perímetro do condomínio;
- III – acessos de entrada e saída munidos de portões eletrônicos;
- IV – áreas verdes equivalentes a, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área total do condomínio horizontal de lotes, urbanizados de acordo com o projeto;
- V – lotes individuais não edificadas com área mínima de 360 m² (trezentos e sessenta metros);
- VI – pavimentação asfáltica nas vias do condomínio;
- VII – quadras internas com o comprimento máximo de 300 (trezentos) metros;
- VIII – nos locais onde o fechamento do condomínio residencial de lotes estiver diretamente voltado para via interna, o muro, gradil ou a cerca viva deverá estar recuado 3 (três) metros do meio-fio da via interna privada, sendo 2 (dois) metros destinados a passeio e 1 (um) metro destinado à área verde.

Art. 9º - Os lotes individuais não edificadas detalhados no projeto do condomínio horizontal não poderão ser objeto de desdobro.

Art. 10 - A aprovação do projeto de incorporação do condomínio residencial de lotes pela Prefeitura Municipal de Porecatu poderá ser realizada por ato administrativo vinculado do agente público competente.

Art. 11 – A aprovação do condomínio horizontal de lotes fica condicionada ainda à apresentação pelo proprietário/incorporador dos seguintes documentos ao Ofício do Registro de Imóveis:

- I - requerimento solicitando o registro da instituição condominial;
- II - projeto devidamente aprovado pela municipalidade, a qual deverá apontar a legislação que autorize a aprovação deste tipo de empreendimento;
- III - memorial descritivo informando todas as particularidades do empreendimento (descrição das unidades autônomas contendo especialmente as áreas privativa, comum e total e a fração ideal correspondente na área total etc.);
- IV - planta de lotes;
- V - planilha de cálculo de áreas;
- VI - planilha de custos da realização da infraestrutura;
- VII - convenção de condomínio, na qual deverão estar previstas, entre outras cláusulas previstas em lei, as formas e características que cada construção poderá apresentar;
- VIII - anotação de responsabilidade técnica (ART) do responsável pelo projeto.

Art. 12 – Consideram-se Áreas de Preservação Permanente as áreas necessárias para preservação e/ou recuperação da cobertura florestal e enquadradas áreas situadas ao longo dos cursos de água corrente e dormente, com largura mínima de (30) trinta metros para cada lado do curso de água, contada a partir da margem.

Parágrafo primeiro: o condomínio horizontal de lotes deve respeitar áreas de preservação permanente eventualmente existente no seu interior sobre as quais haverá limitação administrativa de uso do solo para exploração imobiliária.

Parágrafo segundo: os cursos d'água não poderão ser modificados ou canalizados sem o consentimento dos órgãos competentes de planejamento e de meio ambiente.

Art. 13 – Consideram-se áreas de não-edificação:

- I – as situadas sob as linhas de transmissão de energia elétrica de alta tensão;
- II – a faixa de quinze metros para cada lado das faixas de domínio de rodovias municipais, estaduais e federais.

Art. 14 - O condomínio residencial de lotes a ser implantado no Município de Porecatu também deverá cumprir as seguintes obrigações:

- I – descrição no projeto do empreendimento, requerimento de incorporação e convenção condominial a destinação residencial ou comercial dos lotes;
- II – dispor de abastecimento de água potável próprio que, posteriormente, poderá ser cedido à companhia estadual de saneamento;
- III – dispor de galerias pluviais com sistema de drenagem e caixas de captação e emissários em tubos para reservatório da UHE Capivara;
- IV – lado maior do Condomínio não superior à 3.600 metros;

V – não ultrapassar área maior que 5.000.000,00 (cinco milhões de metros quadrados);
VI – não contar com quadras internas maiores que 400 (quatrocentos) metros;
VII – contar com estacionamento para automóveis de, no mínimo, 100 (cem) vagas;
VIII – preservação permanente da represa Capivara, com faixa de largura de 30 (trinta) metros contados, a partir da margem do lago, proibida de edificação;
IX – será contornado em, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) do seu perímetro, de uma via interna pavimentada, sem a necessidade de pavimentação de via externa aos limites do Condomínio e sem necessidade de via paralela à área que margeia o reservatório da UHE Capivara.

Art. 15 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO DO MUNICÍPIO DE PORECATU, Estado do Paraná, aos vinte e quatro dias do mês de outubro do ano de dois mil e dezenove (24.10.2019).

Fábio Luiz Andrade
Prefeito