

ANO DE 2019



# CÂMARA MUNICIPAL DE PORECATU

PORECATU - PARANÁ

## LEI N.º \_\_\_\_\_

## PROJETO DE LEI N.º \_\_\_\_\_

34/2019

SÚMULA: \_\_\_\_\_

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

AUTOR: EXECUTIVO MUNICIPAL

## HISTÓRICO

- 01 26/08/2019 - LEITURA - 28ª SESSÃO
- 02 27/08/2019 - COMISSÃO DE JUSTIÇA
- 03 27/08/2019 - JURÍDICO
- 04 Primeira Votação - 30/09/2019
- 05 Segunda Votação - 07/10/2019 - NULO
- 06 Redação Final - 21/10/2019
- 07 Ao Executivo - 22/10/2019
- 08 Lei Municipal N.º 1.840 /19
- 09 \_\_\_\_\_
- 10 \_\_\_\_\_



PROJETO DE LEI Nº 34/2019

PROJETO DE LEI DO EXECUTIVO – PLE Nº 15/2019

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

O Prefeito Municipal de Porecatu, Estado do Paraná, no uso de suas atribuições apresenta à apreciação da Câmara de Vereadores o seguinte Projeto de 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;

*Assinatura*



PROCOLO Nº 121



EM 26 / 08 / 2019

*Boleyou*

CÂMARA MUNICIPAL DE PORECATU

À Comissão de Legislação, Justiça, Finanças,  
Orçamento, Tomada de Contas e Redação

Em 27 / 08 / 2019

*[Signature]*

PRESIDENTE

*[Signature]*

ENCAMINHA AO  
SETOR JURÍDICO

27 / 08 / 2019

COMISSÃO PERMANENTE  
Presidente

Aprovado em 1ª Discussão

Em 30 / 09 / 2019

*[Signature]*

PRESIDENTE

*Jonama Barbosa da Silva*  
1º SECRETÁRIO

Aprovado em 2ª Discussão

Em 14 / 10 / 2019

*[Signature]*

PRESIDENTE

*Jonama Barbosa da Silva*  
1º SECRETÁRIO

**APROVADO**

**Ao Executivo para Sanção**

Em 22 / 10 / 2019

*[Signature]*

PRESIDENTE

*Jonama Barbosa da Silva*  
1º SECRETÁRIO



- 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 edificados com área mínima de 360 m<sup>2</sup> (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 edificados 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.

EIV

apresentar  
são do  
CPD  
(falt)

mbo





**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 nas zonas qualificadas no art. 15 desta lei, 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** - O condomínio residencial de lotes deverá ser concluído pelo incorporador em, no máximo, 4 (quatro) anos.

**Art. 16** - 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 dois dias do mês de agosto do ano de dois mil e dezoito (22.08.2018).

  
Fábio Luiz Andrade  
Prefeito Municipal







## JUSTIFICATIVA AO PLE Nº 16/2019

Considerando que o Município de Porecatu, por força do art. 30, I, da Constituição da República Federativa do Brasil e artigos 2º e 5º da Lei federal nº 10.257/2001, é competente para dispor sobre a ordenação e controle do uso do solo e a respectiva edificação.

Considerando que o Município de Porecatu compreende zonas de interesse turístico banhadas pelo represamento da usina hidrelétrica de Capivara, cuja ocupação e uso do solo devem ser regulados pelo Município em respeito à política de desenvolvimento econômico municipal.

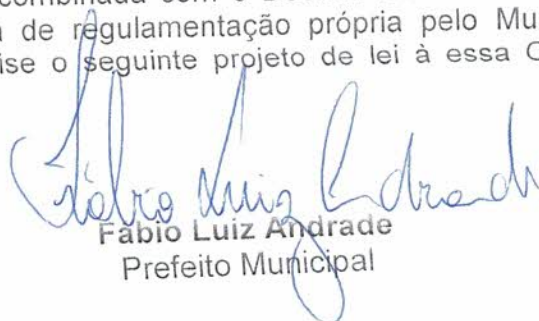
Considerando o crescimento de empreendimentos imobiliários em todo o Brasil, através de Condomínio Fechado de lotes residenciais, em que não é permitido o acesso público ao interior do Condomínio, por critérios da fraca segurança pública e conforto particular dos condôminos, os quais têm se demonstrado ser tendência principalmente na habitação em nível horizontal.

Considerando que a densidade populacional do Município de Porecatu, segundo Plano Diretor é de 54,67 hab/km<sup>2</sup>, muito inferior a média da densidade populacional dos demais municípios componentes da mesorregião norte central paranaense (74,81 hab/km<sup>2</sup>), fato que revela a necessidade do crescimento populacional do Município de Porecatu.

Considerando que é de interesse público e benefício da coletividade do Município de Porecatu a exploração imobiliária organizada e controlada das zonas de interesse turístico municipais, diante do acréscimo da geração de empregos diretos aos habitantes do Município e aumento da arrecadação do imposto territorial e predial urbano (defronte às sucessivas quedas de arrecadação tributária do município), resultando no acréscimo de divisas financeiras ao orçamento municipal.

Considerando que o Plano Diretor municipal constatou como uma das deficiências do Município de Porecatu a ausência de estratégia de longo prazo no sentido do prosseguimento das ações visando à criação de trabalho e renda e de aproveitamento das potencialidades da represa da Usina Hidrelétrica de Capivara como fator atrativo.

Considerando ainda que, atualmente, não há legislação vigente no Município de Porecatu-PR., destinada a normatizar o parcelamento e ocupação do solo, por meio da incorporação imobiliária de condomínio horizontal, cujo lote não edificado é alienado como área individual e a edificação construída pelo incorporador compõem os equipamentos comuns do condomínio, segundo orientação contida na Lei Federal nº 4.591/64 combinada com o Decreto-lei nº 271/67, matéria de direito urbanístico que necessita de regulamentação própria pelo Município de Porecatu; encaminhamos para análise o seguinte projeto de lei à essa Câmara Municipal de Vereadores de Porecatu.

  
Fábio Luiz Andrade  
Prefeito Municipal







# CÂMARA MUNICIPAL DE PORECATU - PARANÁ

## PROCURADORIA JURÍDICA

### PARECER 26/2019

Assunto: Projeto de Lei nº 34-2019.

Autor: Fábio Luiz Andrade, Prefeito Municipal.

Súmula: "DISPÕE SOBRE NORMAS PARA EXECUÇÃO E CONSTRUÇÃO DE CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS DE LOTES"<sup>1</sup>.

### I- RELATÓRIO

A Comissão de Legislação, Justiça, Finanças, Orçamento, Tomada de Contas e Redação da Câmara Municipal de Porecatu, por seu presidente, usando de suas prerrogativas e atribuições legais, solicitou a esta Procuradoria Jurídica parecer sobre o PL nº 34-2019, de autoria do Prefeito Municipal.

Trata-se de proposição legal que objetiva, em apertada síntese, regulamentar a implantação de condomínios horizontais de lotes no perímetro urbano de Porecatu, enquanto forma de parcelamento de solo, nos termos da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1.964 e Decreto-lei nº 271/67, fixando, ainda, a disciplina, os requisitos, exigência e condições para tanto.

Verifica-se, no projeto normativo, o estabelecimento de regras gerais, aplicáveis a toda e qualquer área de urbanização do Município (arts. 2º a 13, e arts. 15), além de uma parte com normatização específica para determinadas área ideintificada no art. 15.

Na justificativa da proposição<sup>2</sup>, sustenta o Sr. Prefeito, em síntese:

- 1- a existência de competência do Município para o estabelecimento de regras sobre a ordenação e controle do uso do solo e respectiva edificação, forte nos arts. 2º e 5º, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001;
- 2- que o Município de Porecatu compreende zonas de potencial turístico decorrente do represamento da Usina Hidrelétrica de Capivara, cuja ocupação deve ser regulamentada pelo Município;
- 3- que os empreendimentos em forma de condomínio de lotes vem crescendo no país;
- 4- que o crescimento da densidade populacional do Município de Porecatu necessita ser estimulado;
- 5- que a exploração imobiliária tem reflexos imediatos na geração de emprego e receitas públicas;

<sup>1</sup> Conforme Súmula, às fls. 02.

<sup>2</sup> Fls. 05.



# CÂMARA MUNICIPAL DE PORECATU - PARANÁ

## PROCURADORIA JURÍDICA

6- que o Plano Diretor apresenta deficiência nas estratégias de longo prazo visando à criação de trabalho e renda através do aproveitamento das potencialidades da represa da Usina Hidrelétrica de Capivara;

7- e que não há legislação vigente no Município de Porecatu destinada a reger o parcelamento e ocupação do solo, através da incorporação imobiliária do condomínio de lotes horizontal<sup>3</sup>.

Não foram anexados mais documentos à proposta legal em comento, com exceção, pura e simplesmente, da justificativa.

Com estas informações, foi o processo legislativo encaminhado a esta divisão, no dia 06 de setembro de 2019.

Em suma, é o relatório.

### II- FUNDAMENTAÇÃO

#### 1. Considerações Iniciais

Importa esclarecer, inicialmente, que a emissão do presente parecer por esta Procuradoria tem caráter meramente opinativo e não vincula as manifestações dos órgãos fracionários desta Casa (Comissões Permanentes ou Temporárias), uma vez que não se revela como requisito para a tramitação regular de projetos de lei (facultativo), de modo que não se traduz em procedimento obrigatório, podendo os seus fundamentos ser utilizados ou não pelos membros do Legislativo local.

*Ora, como regra geral, a análise jurídica realizada pelo parecerista em hipótese alguma pode vincular a Administração, simplesmente porque o parecer é a consubstanciação de uma opinião jurídica, daquilo que a consulta "parece" ao parecerista, e jamais uma ordem, um ato ou uma determinação a qualquer autoridade, seja no plano da Administração Pública, seja mesmo no plano privado.*

Por outro lado, e considerando o universo jurídico sob análise, inexistente dispositivo normativo no ordenamento jurídico local – em particular, na Lei Orgânica do Município e no Regimento Interno desta Casa, que são os diplomas legais que regulamentam a tramitação dos projetos de leis municipais – que determine a obrigatoriedade de opinativo jurídico sobre propostas legais – ao contrário, por exemplo, do mandamento contido no art. 38, VI, e parágrafo único da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1.993, que exige o parecer como requisito de validade do certame licitatório –, razão pela qual as manifestações exaradas por esta Procuradoria, como a presente, se configuram como meros atos facultativos de consultoria.

<sup>3</sup> Sic, fls. 05, primeiro parágrafo.





## CÂMARA MUNICIPAL DE PORECATU - PARANÁ

### PROCURADORIA JURÍDICA

Não se nega, outrossim, a existência de previsão legal através da qual as diversas Comissões desta Casa podem solicitar pareceres a este órgão de assessoramento. Basta ler-se o Anexo II, da Lei Municipal nº 1.278, 30 de outubro de 2007, que dispõe sobre as atribuições dos cargos efetivos da Câmara Municipal de Porecatu, nos quais se inclui o de Procurador, para se constatar tal possibilidade.

Não obstante, resulta necessário esclarecer, por oportuno, que o excerto normativo supra traduz claramente a ideia segundo a qual a *solicitação de parecer à Procuradoria desta Casa, por qualquer de suas comissões, se trata de mera faculdade, e não de procedimento obrigatório, motivo pelo qual, repita-se à exaustão, **os opinativos não vinculam as decisões dos órgãos colegiados desta Casa***, até porque, esclareça-se uma vez mais, o ordenamento local que dispõe sobre a tramitação de projetos de leis municipais carece de imperativo legal no sentido da obrigatoriedade de tal consulta.

Daí porque é imperioso que se ressalte, exaustivamente se preciso, que a opinião técnica desta Procuradoria é estritamente jurídica e sugestiva, não podendo substituir a manifestação das Comissões Legislativas especializadas, muito menos as escolhas políticas de cada vereador, pois a vontade do Parlamento deve ser cristalizada através da vontade do povo, que se deixa transparecer através dos seus representantes eleitos, já que vigora no Estado brasileiro a democracia representativa, nos termos do parágrafo único do art. 1º da Constituição Federal. E são estes mesmos representantes que melhor podem analisar a oportunidade e a conveniência, bem como as razões sociais e políticas de cada proposição.

Por essa razão, em síntese, é que, em situações como tais, a *manifestação deste órgão de assessoramento jurídico – autorizada por norma do ordenamento local, como faculdade dirigida às comissões, destituída, porém, de obrigatoriedade –, tem natureza apenas opinativa, de modo que não substitui, como também não obriga, e nem vincula, o parlamentar a aceitá-la*. Outra não tem sido a posição sobre a matéria no âmbito da jurisprudência dos nossos Tribunais, bastando, por brevidade, trazer à colação *leading case* apreciado pela mais alta Corte do Judiciário Nacional, do qual resultou em decisão emblemática da lavra do eminente Ministro Joaquim Barbosa, abaixo reproduzida:

**“CONSTITUCIONAL. ADMINISTRATIVO. CONTROLE EXTERNO. AUDITORIA PELO TCU. RESPONSABILIDADE DE PROCURADOR DE AUTARQUIA POR EMISSÃO DE PARECER TÉCNICO-JURÍDICO DE NATUREZA OPINATIVA. SEGURANÇA DEFERIDA. I. Repercussões da natureza jurídico-administrativa do parecer jurídico: (i) quando a consulta é facultativa, a autoridade não se vincula ao parecer proferido, sendo que seu poder de decisão não se altera pela manifestação do órgão consultivo; (ii) quando a consulta é obrigatória, a autoridade administrativa se vincula a emitir o ato tal como submetido à**





# CÂMARA MUNICIPAL DE PORECATU - PARANÁ

## PROCURADORIA JURÍDICA

consultoria, com parecer favorável ou contrário, e se pretender praticar ato de forma diversa da apresentada à consultoria, deverá submetê-lo a novo parecer; (iii) quando a lei estabelece a obrigação de decidir à luz de parecer vinculante, essa manifestação de teor jurídico deixa de ser meramente opinativa e o administrador não poderá decidir senão nos termos da conclusão do parecer ou, então, não decidir. II. **No caso de que cuidam os autos, o parecer emitido pelo impetrante não tinha caráter vinculante. Sua aprovação pelo superior hierárquico não desvirtua sua natureza opinativa, nem o torna parte de ato administrativo posterior do qual possa eventualmente decorrer dano ao erário, mas apenas incorpora sua fundamentação ao ato.** III. Controle externo: É lícito concluir que é abusiva a responsabilização do parecerista à luz de uma alargada relação de causalidade entre seu parecer e o ato administrativo do qual tenha resultado dano ao erário. Salvo demonstração de culpa ou erro grosseiro, submetida às instâncias administrativo-disciplinares ou jurisdicionais próprias, não cabe a responsabilização do advogado público pelo conteúdo de seu parecer de natureza meramente opinativa. Mandado de segurança deferido." (MS 24.631/DF, Plenário, rel. Min. JOAQUIM BARBOSA, j. em 9-8-2007, DJ 31-1-2008, p. 276).

Nesta ordem de ideias, o presente parecer ficará adstrito à verificação, em caráter apenas sugestivo, da legalidade e da constitucionalidade da proposta normativa, ausente qualquer juízo político e social, ou mesmo sobre a sua oportunidade e conveniência, afastada qualquer natureza vinculativa sobre a decisão da Comissão.

Tal julgamento (qual seja, de oportunidade e conveniência, considerados os aspectos políticos e sociais), frise-se novamente, se constitui em atividade estritamente política, inerente ao *múnus* que é constitucionalmente atribuído ao legislador municipal, providência que foge da análise desta Procuradoria, limitada à análise estritamente técnico-jurídica, de ordem meramente opinativa.

### **2. Dos Requisitos Formais:**

Superada essa consideração preliminar, passa-se à análise dos aspectos formais da proposição.

Nesta seara, cumpre verificar se o processo de formação das leis municipais está em absoluto respeito aos *procedimentos formais* estabelecidos na Constituição Federal, na Lei Orgânica Municipal, no Regimento Interno desta Casa e, ainda, seguir os critérios gerais de técnica de redação legislativa preconizados na Lei Complementar Federal nº 95, de 26 de fevereiro de 1.998.





## CÂMARA MUNICIPAL DE PORECATU - PARANÁ

### PROCURADORIA JURÍDICA

#### 2. a. Iniciativa:

No que tange ao aspecto da iniciativa, a propositura encontra fundamento no art. 20 da Lei Orgânica Municipal<sup>4</sup>, segundo o qual a iniciativa de leis cabe a qualquer membro ou Comissão Permanente da Câmara Municipal, ao Prefeito e aos cidadãos, não se tratando na hipótese de matéria de iniciativa privativa do Prefeito<sup>5</sup>.

#### 2. b. Competência Legislativa:

Sob a ótica da competência legislativa do Município, algumas considerações merecem ser trazidas à luz.

Trata-se, o condomínio horizontal de lotes, de instituto fundamentado no art. 1.358-A e seguintes do Código Civil<sup>6</sup>, a partir da Lei Federal nº 13.465, de 2017, e tem por finalidade a criação de unidades autônomas, constituídas por lotes, sob as quais serão, ou não, realizadas construções, a critério do respectivo adquirente. Não há destinação de áreas públicas, a área é dividida entre os proprietários, com partes exclusivas, e partes ideais de uso comum dos condôminos.

Aplica-se também, na disciplina dos condomínios horizontais de lotes, o art. 3º, do Decreto-lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1.967 cc art. 8º, da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Difere-se de outras formas de aproveitamento do solo urbano, como o loteamento fechado ou do próprio condomínio edilício.

Embora apresente alguma similitude com o loteamento fechado, com este não se confunde, porque no condomínio horizontal de lotes não há necessidade de transferência de áreas (ruas, áreas verdes e áreas institucionais) para o Poder Público Municipal, e a concessão de uso destas áreas ao proprietário/empreendedor. Na modalidade constante do projeto, as áreas que seriam destinadas à municipalidade permanecem sendo particulares e se destinam, via de regra, ao acesso de cada unidade autônoma (lote) ao logradouro público.

<sup>4</sup> "Art. 20º - A iniciativa das leis cabe a qualquer membro ou Comissão da Câmara Municipal, ao Prefeito do Município e aos cidadãos, na forma e nos casos previstos nesta Lei Orgânica."

<sup>5</sup> "Art. 21º - Compete privativamente ao Prefeito a iniciativa de leis que disponham sobre:  
I - criação de cargos, funções ou empregos públicos na administração direta, ou aumento de sua remuneração;  
II - servidores públicos do Poder Executivo, seu regime jurídico e provimento de cargos;  
III - criação, estruturação e atribuições das Secretarias e órgãos da administração pública municipal."

<sup>6</sup> "Art. 1.358-A. Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 1º A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 2º Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 3º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor."





## CÂMARA MUNICIPAL DE PORECATU - PARANÁ

### PROCURADORIA JURÍDICA

Também não se identifica como sendo um condomínio edilício, pois este exige, para a sua instituição, a prévia construção (edificação) do empreendimento. No condomínio horizontal de lotes, por força do art. 8º, e alíneas "a", "b" e "c", da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e do art. 3º, do Decreto-lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1.967, equiparam-se as obras de infraestrutura à construção da edificação.

Logo, a realização das obras de infraestrutura pelo empreendedor supre a necessidade de construção do prédio (casa/edifício), pois o requisito legal já estará atendido. Nesse caso, a unidade autônoma será o lote e não a edificação sobre este. Com isso, admitir-se-á a cada titular de unidades autônomas a livre utilização e exploração do bem imóvel da forma que melhor lhe aprouver, desde que respeitadas as normas de ordem pública e as prévias estipulações constantes da convenção de condomínio.

Em síntese, o condomínio horizontal de lotes difere do loteamento, do loteamento fechado, e do condomínio edilício, na medida em que a propriedade do sistema viário e dos equipamentos comunitários não passa ao Poder Público Municipal, ao contrário, permanece como propriedade dos condôminos, valendo dizer, por consequência, que, para os condomínios horizontais de lotes não há exigência legal de destinação de certo percentual da área da gleba para uso comum, ou mesmo público.

Sobre a competência legislativa do Município a respeito da matéria, tem-se a consignar que, a despeito da determinação constitucional contida no § 1º, do art. 182, da Constituição Federal – no sentido de que o Plano Diretor, aprovado pela Câmara Municipal, "**é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana**" –, o Supremo Tribunal Federal, depois de aprofundado e intenso debate a respeito do assunto, admitiu, por deliberação majoritária do seu Plenário, no julgamento do Recurso Extraordinário nº 607.940, do Distrito Federal, a possibilidade de o Município legislar sobre forma diferenciada de ocupação e parcelamento do solo urbano, por meio de diploma normativo posto à parte do Plano Diretor, desde que, com este, seja compatível. O acórdão, da lavra do Ministro Teori Zavascki, a cuja tese foi atribuída eficácia de *repercussão geral*, ficou assim ementado:

**"CONSTITUCIONAL. ORDEM URBANÍSTICA. COMPETÊNCIAS LEGISLATIVAS. PODER NORMATIVO MUNICIPAL. ART. 30, VIII, E ART. 182, CAPUT, DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL. PLANO DIRETOR. DIRETRIZES BÁSICAS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL. COMPREENSÃO.**

1. A Constituição Federal atribuiu aos Municípios com mais de vinte mil habitantes a obrigação de aprovar Plano Diretor, como "instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana" (art. 182, § 1º). Além disso, atribuiu a todos os Municípios competência para editar normas destinadas a "promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso do solo, do parcelamento e da ocupação do solo urbano" (art. 30, VIII) e a fixar diretrizes gerais com o objetivo de





## CÂMARA MUNICIPAL DE PORECATU - PARANÁ

### PROCURADORIA JURÍDICA

*“ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar dos habitantes” (art. 182, caput). Portanto, nem toda a competência normativa municipal (ou distrital) sobre ocupação dos espaços urbanos se esgota na aprovação de Plano Diretor.*

*2. É legítima, sob o aspecto formal e material, a Lei Complementar Distrital 710/2005, que dispôs sobre uma forma diferenciada de ocupação e parcelamento do solo urbano em loteamentos fechados, tratando da disciplina interna desses espaços e dos requisitos urbanísticos mínimos a serem neles observados. A edição de leis dessa espécie, que visa, entre outras finalidades, inibir a consolidação de situações irregulares de ocupação do solo, está inserida na competência normativa conferida pela Constituição Federal aos Municípios e ao Distrito Federal, e nada impede que a matéria seja disciplinada em ato normativo separado do que disciplina o Plano Diretor.*

*3. Aprovada, por deliberação majoritária do Plenário, tese com repercussão geral no sentido de que “Os municípios com mais de vinte mil habitantes e o Distrito Federal podem legislar sobre programas e projetos específicos de ordenamento do espaço urbano por meio de leis que sejam compatíveis com as diretrizes fixadas no plano diretor”.*

*4. Recurso extraordinário a que se nega provimento.” (RE 607940, Relator(a): Min. **TEORI ZAVASCKI**, **Tribunal Pleno**, julgado em 29/10/2015, **ACÓRDÃO ELETRÔNICO REPERCUSSÃO GERAL - MÉRITO DJe-036 DIVULG 25-02-2016 PUBLIC 26-02-2016**).*

No brilhante voto do eminente Relator, consta fundamentação jurídica irretocável a respeito do assunto, razão pela qual pede-se vênia para sua transcrição como substrato para o juízo conclusivo que se firmará adiante:

*“2. Na Constituição Federal de 1988, a competência para legislar em matéria de direito urbanístico foi distribuída segundo dois segmentos distintos. O estabelecimento de normas gerais de urbanismo foi cometido em regime de concorrência à União, aos Estados-membros, ao Distrito Federal e aos Municípios. É o que preceituam os arts. 24, I, e § 1º, e 30, II:*

*Art. 24. Compete à União, aos Estados e ao Distrito Federal legislar concorrentemente sobre: I - direito tributário, financeiro, penitenciário, econômico e urbanístico;*

*(...)*

*§ 1º - No âmbito da legislação concorrente, a competência da União limitar-se-á a estabelecer normas gerais.*

*(...)*

*Art. 30. Compete aos Municípios:*

*(...)*





# CÂMARA MUNICIPAL DE PORECATU - PARANÁ

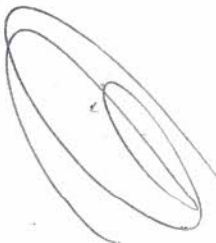
## PROCURADORIA JURÍDICA

II - complementar a legislação federal e a estadual no que couber;

A lei geral de urbanismo vigente é o Estatuto das Cidades (Lei 10.257/01), cujas normas contemplam, entre outros, institutos jurídicos de natureza urbanística, administrativa, fiscal, civil e ambiental, inclusive a disciplina dos instrumentos de política urbana, o parcelamento, a edificação e a utilização compulsória do solo urbano, o IPTU progressivo no tempo, a desapropriação com pagamento em títulos, a usucapião especial de imóvel urbano, a concessão de uso especial para fins de moradia, o direito de superfície, o direito de preempção, a outorga onerosa e transferência do direito de construir, as operações urbanas consorciadas, o estudo de impacto de vizinhança, o plano diretor; e a gestão democrática da cidade. Esse, contudo, não é o único diploma legal emanado do Poder Legislativo federal que tem pertinência com assuntos urbanísticos. Dada a complexidade inerente aos processos sociais de urbanização, a sua disciplina avança sobre outros domínios normativos – alguns deles reservados privativamente ao exercício pela União – tais como o direito civil, o direito registral, o direito agrário e o direito penal. A necessidade de prover o controle jurídico mais amplo dos desdobramentos desse fenômeno social levou à edição de outras leis nacionais sobre o tema, tais como a Lei 6.766/79, que disciplina aspectos registrares, contratuais e penais relativos ao parcelamento do solo para fins urbanos, e a Lei 11.977/09, que traz normas sobre a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas.

3. A par dessas competências concorrentes, estabelecidas pelo artigo 24, a Constituição Federal atribuiu aos Municípios uma posição de protagonismo para dispor a respeito das matérias urbanísticas. Aos Municípios com mais de vinte mil habitantes, atribuiu a obrigação de aprovar plano diretor, como "instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana" (art. 182, § 1º). Além disso, atribuiu a todos os Municípios competência para editar normas destinadas a "promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano" (art. 30, VIII) e a fixar diretrizes gerais com o objetivo de "ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes" (art. 182, caput). Segundo o magistério da doutrina, as competências indicadas nesses dispositivos são de titularidade próprios Municípios, razão pela qual eles estão investidos de amplo poder normativo para dispor a respeito, e não mera competência complementar. Eis, por todos, o autorizado ensinamento de José Afonso da Silva:

10. Essa repartição de competência urbanística resulta mais precisa do Texto Supremo de 1988, de sorte que agora se pode afirmar com propriedade e fundamento constitucional que à União compete editar normas gerais de urbanismo e estabelecer o plano urbanístico nacional e planos urbanísticos microrregionais (arts. 21, XX e XXI, e







## CÂMARA MUNICIPAL DE PORECATU - PARANÁ

### PROCURADORIA JURÍDICA

24, I, e § 1º); aos Estados cabe dispor sobre normas urbanísticas regionais (normas de ordenação do território estadual), suplementares das normas gerais estabelecidas pela União (art. 24, I, e § 2º), o plano urbanístico estadual (plano de ordenação do território do Estado) e planos urbanísticos regionais (planos de ordenação territorial de região estabelecida pelo Estado, que podem ter natureza de planos de coordenação urbanística na área); aos Municípios cabe estabelecer a política de desenvolvimento urbano, com o objetivo de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes (art. 182), promover o adequado ordenamento do seu território, mediante o planejamento e o controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, elaborando e executando, para tanto, o plano diretor (art. 30, VIII). A competência municipal não é meramente complementar de normas gerais federais ou de normas estaduais, pois não são criadas com fundamento no art. 30, II. Trata-se de competência própria que vem do texto constitucional.

11. Em verdade, as normas urbanísticas municipais são as mais características, porque é nos Municípios que se manifesta a atividade urbanística na sua forma mais concreta e dinâmica. Por isso, as competências da União e do Estado esbarram na competência própria que a Constituição reservou aos Municípios, embora estes tenham, por outro lado, que conformar sua atuação urbanística aos ditames, diretrizes e objetivos gerais do desenvolvimento urbano estabelecidos pela União e às regras genéricas de coordenação expedidas pelo Estado. (SILVA, José Afonso da. Direito urbanístico brasileiro. São Paulo, Ed. Malheiros, 7ª ed. p. 63)

É certo, portanto, que a atuação municipal no planejamento da política de desenvolvimento e expansão urbana há de ser conduzida com a aprovação, pela Câmara Municipal, de um plano diretor, que é obrigatório para as cidades com mais de 20.000 (vinte mil) habitantes, e que servirá de parâmetro para a verificação do cumprimento da função social das propriedades inseridas nos perímetros urbanos. É o que determinam os parágrafos do artigo 182 da Constituição, a saber:

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 1º - O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º - A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

Essas são as únicas referências textuais que a Constituição faz aos planos diretores. O Estatuto das Cidades, por sua vez, positivou algumas normas gerais a serem observadas na elaboração dos planos diretores. São elas.



# CÂMARA MUNICIPAL DE PORECATU - PARANÁ

## PROCURADORIA JURÍDICA

### CAPÍTULO III DO PLANO DIRETOR

Art. 39. A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2º desta Lei.

Art. 40. O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.

§ 1º O plano diretor é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

§ 2º O plano diretor deverá englobar o território do Município como um todo.

§ 3º A lei que instituir o plano diretor deverá ser revista, pelo menos, a cada dez anos.

§ 4º No processo de elaboração do plano diretor e na fiscalização de sua implementação, os Poderes Legislativo e Executivo municipais garantirão:

I – a promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade;

II – a publicidade quanto aos documentos e informações produzidos;

III – o acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos.

§ 5º (VETADO)

Art. 41. O plano diretor é obrigatório para cidades:

I – com mais de vinte mil habitantes;

II – integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas;

III – onde o Poder Público municipal pretenda utilizar os instrumentos previstos no § 4º do art. 182 da Constituição Federal;

IV – integrantes de áreas de especial interesse turístico;

V – inseridas na área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional.

VI – incluídas no cadastro nacional de Municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos. (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

§ 1º No caso da realização de empreendimentos ou atividades enquadrados no inciso V do caput, os recursos técnicos e financeiros para a elaboração do plano diretor estarão inseridos entre as medidas de compensação adotadas.

§ 2º No caso de cidades com mais de quinhentos mil habitantes, deverá ser elaborado um plano de transporte urbano integrado, compatível com o plano diretor ou nele inserido.

Art. 42. O plano diretor deverá conter no mínimo:

I – a delimitação das áreas urbanas onde poderá ser aplicado o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, considerando a





## CÂMARA MUNICIPAL DE PORECATU - PARANÁ

### PROCURADORIA JURÍDICA

*existência de infra-estrutura e de demanda para utilização, na forma do art. 5º desta Lei;*

*II – disposições requeridas pelos arts. 25, 28, 29, 32 e 35 desta Lei;*

*III – sistema de acompanhamento e controle.*

*Portanto, além de ser obrigatório para os Municípios com mais de 20.000 (vinte mil) habitantes, o plano diretor deve englobar todo o território do município, devendo ser revisto, pelo menos, a cada dez anos, e deve conter, no mínimo, (a) a delimitação das áreas urbanas onde poderá ser aplicado o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios (art. 22); (b) as áreas em que incidirá o direito de preempção, com direito de vigência não superior a cinco anos (art. 25); (c) as áreas em que o direito de construir poderá ser exercido acima dos coeficientes de aproveitamento básico adotados, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário (art. 28); (d) as áreas nas quais poderá ser permitida a alteração do uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário (art. 29); (e) área para aplicação de operações consorciadas (art. 32); (f) regras para a transferência do direito de construir (art. 35); e (g) sistema de acompanhamento e controle.*

*Depreende-se desse conjunto normativo que o plano diretor é um instrumento de política urbana, com natureza de norma jurídica de ordem pública, cujo conteúdo deverá sistematizar a existência física, econômica e social da cidade, estabelecendo objetivos gerais a serem perseguidos na sua administração e instituindo normas que limitam as faculdades particulares de disposição inseridas no direito de propriedade em nome do aproveitamento socialmente adequado dos espaços urbanos.*

*4. Traçado esse quadro geral, cumpre examinar mais de perto a controvérsia estabelecida na presente demanda, que consiste em apurar se a legislação distrital impugnada é compatível com o art. 182, §§ 1º e 2º da Constituição Federal. A Lei Complementar Distrital 710/2005 se ocupa da disciplina de projetos urbanísticos em lotes integrados por unidades autônomas e áreas comuns condominiais, dispondo sobre (a) demarcação das unidades autônomas e área de uso comum dos condôminos (art. 4, I); (b) implantação de sistema viário pavimentado e infraestrutura básica, constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação das áreas condominiais, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável e de energia elétrica (art. 4º, II); (c) manutenção das redes de infraestrutura instaladas nas áreas do projeto; (art. 5º, I); (d) manutenção e limpeza das vias e outras áreas de uso comum dos condôminos (art. 5º, II); (e) custo com serviços de energia elétrica, água potável, esgotos e drenagem de águas pluviais (art. 5, III e IV); (f) coleta de resíduos sólidos (art. 5º, V); (g) limitação de acesso mediante o cercamento dos limites externos do projeto e da colocação de guarita na entrada principal (art. 6º, I e II); (h) procedimentos e requisitos para obtenção de licença urbanística (arts. 7º a 11); (i) avaliação de impacto ambiental (arts. 13 a 15); e (j) necessidade de compatibilização*





# CÂMARA MUNICIPAL DE PORECATU - PARANÁ

## PROCURADORIA JURÍDICA

com o plano diretor de ordenamento territorial do Distrito Federal (arts. 2º e 17).

Ao disciplinar os condomínios a partir do conceito previsto na Lei Federal 4.591/64, a lei distrital impugnada dispôs, na verdade, a respeito de uma forma diferenciada de parcelamento de lotes particulares fechados, tratando da economia interna desses espaços e dos requisitos urbanísticos mínimos que eles deverão conter. Trata-se de uma disciplina jurídica que se aproxima, de certa forma, da figura do loteamento prevista na Lei Federal 6.766/79, mas que dela se diferencia, fundamentalmente, pela (a) possibilidade de fechamento físico e da consequente limitação de acesso da área a ser loteada; e (b) pela transferência, aos condôminos, dos encargos decorrentes da instalação da infraestrutura básica do projeto e dos gastos envolvidos na administração do loteamento, tais como consumo de água, energia elétrica, limpeza e conservação.

Realmente, o que a legislação distrital propõe é o estabelecimento de um padrão normativo mínimo a ser aplicado a projetos de futuros "loteamentos fechados", com o objetivo de evitar que situações de ocupação irregular do solo, frequentes no perímetro urbano do Distrito Federal, venham a se consolidar à margem de qualquer controle pela Administração Distrital.

A doutrina especializada em matéria urbanística tem atentado para o surgimento, em diversos municípios brasileiros, dessas figuras jurídicas singulares – denominadas de condomínios horizontais, condomínios urbanísticos ou loteamentos fechados – que mesclam atributos do condomínio edifício previsto na Lei 4.591/64 e do loteamento conceituado pela Lei 6.766/79. A proliferação dessas espécies impróprias de condomínios tem sido retratada por autorizados especialistas, a saber:

Figura jurídica que vem se tornando muito comum nos grandes centros urbanos é a dos denominados loteamentos fechados ou condomínios horizontais. Em verdade, de loteamento não se trata, porque não existe, tecnicamente, loteamento com vias fechadas, não abertas ao público. O loteamento caracteriza-se exatamente pela divisão de uma gleba em lotes, com abertura de vias públicas, ou com ampliação ou modificação do sistema viário oficial. Se inexistem vias públicas, inexistente loteamento.

A denominação loteamento fechado vem sendo atribuída à divisão de uma gleba em lotes, para edificação, mas com praças e vias internas, privadas, não públicas, de modo que somente pessoas autorizadas podem nelas circular. As vias e praças nele contidas constituem áreas de utilização de seus proprietários, não abertas ao uso comum. Os logradouros aí existentes não são públicos, mas particulares. Trata-se de modalidade condominial, não prevista, especificamente, em lei federal, mas que vem sendo instituída sob a forma de condomínio privado, nos termos do art. 8º da Lei 4.591/64, de 16.12.1964.

Em verdade, tais condomínios têm sido criados, quase sempre, como fuga à legislação urbanística, sobretudo à lei de parcelamento do solo, com suas limitações e encargos. Com o passar dos tempos, muitos desses falsos loteamentos perdem a condição de fechados, mas com sistema e circulação inadequado, sem articulação com as vias adjacentes oficiais, sem áreas destinadas à implantação de







## CÂMARA MUNICIPAL DE PORECATU - PARANÁ

### PROCURADORIA JURÍDICA

equipamentos urbanos e comunitários, sem espaços livres, com lotes e quadras desarticulados, com dimensões caóticas, numa total afronta ao planejamento urbanístico.

Como tais parcelamentos envolvem aspectos urbanos, podem e devem os Municípios regulá-los, de modo que, mais tarde, não se transformem em problemas. Com efeito, constituem verdadeira modalidade de parcelamento de terreno urbano, mas sem obediência às regras de arruamento, de loteamento ou de desmembramento, com suporte em legislação imprópria, pois o art. 8º da Lei .4591/64 não autoriza o uso do regime condominial como substituto do processo de parcelamento do solo.

Deve a lei municipal exigir dos loteamentos fechados o atendimento dos requisitos urbanísticos para o loteamento propriamente dito, ainda que suas áreas internas continuem privadas, de modo que essa modalidade de parcelamento atenda também as diretrizes para uso do solo, traçados dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário. (AGUIAR, Joaquim Castro. Direito da cidade. Rio de Janeiro, Ed. Renovar, 1996, pp. 83-84)

56. A denominação "loteamento fechado" vem sendo atribuída a certa forma de divisão de gleba em lotes para edificação que, embora materialmente se assemelhe ao loteamento, na verdade dele se distancia no seu regime como nos seus efeitos e resultados. Não se trata, por isso, de instituto do parcelamento urbanístico do solo, ainda que possa ser considerado uma modalidade de urbanificação, porque se traduz num núcleo populacional de caráter urbano.

Modalidade especial de aproveitamento do espaço, não pode o direito urbanístico desconhecê-la, a despeito de reger-se por critérios do direito privado entre nós, sob forma condominial.

57. Então, o chamado "loteamento fechado" constitui modalidade especial de aproveitamento condominial de espaço para fins de construção de casas residenciais térreas ou assobradadas ou edifícios. Caracteriza-se pela formação de lotes autônomos com áreas de utilização exclusiva de seus proprietários, confinando-se com outras de utilização comum dos condôminos. O terreno assim "loteado" não perde sua individualidade objetiva, conquanto sofra profunda transformação jurídica. (SILVA, José Afonso da. Direito urbanístico brasileiro. São Paulo, Ed. Malheiros, 7ª ed. pp. 344-345)

Loteamentos especiais estão surgindo, principalmente nos arredores das grandes cidades, visando a descongestionar as metrópoles. Para esses loteamentos não há, ainda, legislação superior específica que oriente sua formação, mas nada impede que os Municípios editem normas urbanísticas locais adequadas a essas urbanizações. E tais são os denominados "loteamentos fechados", "loteamentos integrados", "loteamentos em condomínio", com ingresso só permitido aos moradores e pessoas por eles autorizadas e com equipamentos e serviços urbanos próprios, para a autosuficiência da comunidade. Essas modalidades merecem prosperar. Todavia, impõe-se um regimento legal prévio para disciplinar o sistema de vias internas (que em tais casos não são bens públicos de uso comum do povo) e





## CÂMARA MUNICIPAL DE PORECATU - PARANÁ

### PROCURADORIA JURÍDICA

os encargos de segurança, higiene e conservação das áreas comuns e dos equipamentos de uso coletivo dos moradores, que tanto podem ficar com a Prefeitura como com os dirigentes do núcleo, mediante convenção contratual e remuneração dos serviços por preços ou taxa, conforme o caso. (MEIRELLES, Hely Lopes. Direito municipal brasileiro, São Paulo, Ed. Malheiros, 14ª ed., pp. 561-562)

Embora alguns doutrinadores qualifiquem os loteamentos fechados como forma diferenciada de parcelamento do solo e outros como modalidade singular de urbanificação, **há acentuada convergência no entendimento de que a competência para dispor a respeito dessa forma de aproveitamento do solo urbano é dos Municípios, que devem atuar legislativamente para que ela possa ser retirada da condição de irregularidade e integrada ao planejamento das cidades.**

Foi o que se deu no Distrito Federal, ente federativo de natureza especial que acumula as competências de nível estadual e municipal. Tendo em vista o crescimento desenfreado do número de condomínios irregulares criados nos arredores do plano piloto nas últimas décadas, a Câmara Legislativa se viu instada a criar um suporte legal capaz de viabilizar um maior controle do poder público sobre essas áreas. O resultado desse empreendimento legislativo foi a Lei Complementar Distrital 710/2005.

5. Resta saber se, ao dispor sobre essa forma diferenciada de loteamento, a Câmara Legislativa do Distrito Federal se houve de modo atentatório ao artigo 182 e §§ 1º e 2º da Constituição Federal. O Ministério Público do Distrito Federal, recorrente, entende que sim, porquanto a aprovação da Lei Complementar Distrital 710/2005 teria corrido de modo extravagante, desacompanhada de quaisquer estudos urbanísticos globais e sem a participação efetiva da população.

Não há dúvida de que as normas constitucionais trazidas a cotejo impõem certas limitações à autonomia das Casas legislativas dos municípios de demografia populacional superior a 20.000 (vinte mil) habitantes, **exigindo-lhes, antes de mais nada, um dever de atuação positiva consistente na elaboração de um plano diretor. Todavia, nem toda a matéria urbanística deve estar necessariamente contida nesse Plano, cujo conteúdo material não tem delimitação objetivamente estanque no texto constitucional. Tanto no caput, quanto nos dois parágrafos subsequentes do artigo 182, a Constituição utiliza locuções dotadas de significativo grau de indeterminabilidade semântica para se referir ao conteúdo do plano diretor, tais como "diretrizes gerais" (caput), "instrumento básico" (§ 1º) e "exigências fundamentais de ordenação". Essa indeterminação conceitual abre espaço a legítimos preenchimentos valorativos que, sem comprometimento do núcleo normativo essencial, atendam circunstâncias especiais de espaço e de tempo.**

Decerto, os preceitos em questão determinam seja o plano diretor instrumento básico, geral e fundamental da política de desenvolvimento e expansão urbana. Isso significa que o plano há de possuir um certo grau de universalidade na percepção dos espaços habitáveis da cidade,





## CÂMARA MUNICIPAL DE PORECATU - PARANÁ

### PROCURADORIA JURÍDICA

*princípio de inteireza sem o qual ficaria ele inapto para fins a que deve servir, de construir um planejamento coeso do desenvolvimento e da expansão distrital. **Contudo, isso não conduz, necessariamente, à conclusão de que todas as formas de parcelamento, uso ou ocupação do solo devam estar inteiramente disciplinadas pela Lei do Plano Diretor. Há determinados modos de aproveitamento do solo urbano que, pelas suas singularidades, podem, legitimamente, receber disciplina jurídica autônoma. É o que tem sido ressaltado pela doutrina:***

25. O conteúdo da lei do plano corresponde, em princípio, ao conteúdo do próprio plano. Cuidará da fixação de objetivos e diretrizes básicas. Estabelecerá as normas ordenadoras e disciplinadoras pertinentes ao planejamento territorial. Definirá as áreas urbanas, urbanizáveis e de expansão urbana. Disporá sobre a ordenação do solo, estabelecendo as regras fundamentais do uso do solo, incluindo o parcelamento, o zoneamento, o sistema de circulação – enfim, sobre aqueles três sistemas antes indicados: sistema viário, sistema de zoneamento e sistema de lazer e recreação.

26. Tais normas já podem conter em si todos os elementos para sua eficácia e aplicação imediata, com o quê todos os efeitos do plano se manifestarão diretamente vinculantes para os órgãos públicos e para os particulares. **Mas em alguns casos a lei do plano pode deixar certas disposições para atuação ulterior, mediante leis especiais – por exemplo, sobre uso do solo, edificações.** Pode também estabelecer as normas fundamentais (as diretrizes), remetendo a regulamento os pormenores de sua aplicação, como é comum verificar-se no que tange às normas de zoneamento. **O plano diretor pode ser apenas geral, ficando sua atuação dependendo de planos especiais, setoriais e plano executivo.** (...) (CF, art. 182, § 4º). (SILVA, José Afonso da. Direito urbanístico brasileiro. São Paulo, Ed. Malheiros, 7ª ed. pp. 145-146)

**É justamente isso o que acontece com a regulamentação dessa forma diferenciada de aproveitamento do solo que se convencionou chamar de “loteamento fechado”. A rigor, a aprovação de uma lei urbanística especial para tratar sobre aspectos de economia interna dessas espécies impróprias de loteamentos não traduz, por si só, qualquer descompromisso com a ideia de globalidade que há de estar presente no plano diretor. Bastaria, para manter a coesão do planejamento da cidade, que o plano diretor considerasse, em seu interior, os zoneamentos da cidade habilitados a receber parcelamentos diferenciados como aquele previsto na Lei Complementar 710/2005. Em outras palavras, o coeficiente de generalidade que a Constituição exige para o plano diretor não determina que ele apresente uma regulamentação detalhada a respeito de cada umas das formas admissíveis de aproveitamento do solo, mas apenas que ele indique onde poderão ser aplicadas essas diferentes modalidades de urbanização no plano global da cidade.**





## CÂMARA MUNICIPAL DE PORECATU - PARANÁ

### PROCURADORIA JURÍDICA

*Não há como afirmar, portanto, apenas à luz dos §§ 1º e 2º do artigo 182 da Constituição, que a matéria tratada na Lei Distrital 710/2005 deveria necessariamente estar contida no regime jurídico próprio do Plano Diretor. É bom lembrar, nesse particular, que o Capítulo III do Estatuto da Cidade (Lei 10.257/01) também não incluiu os modos de parcelamento, uso e ocupação do solo como parte do conteúdo mínimo dos planos diretores. Pelo contrário. Ao designar os instrumentos do planejamento municipal, o art. 4º, III, da Lei 10.257/01 indica, em dispositivos separados, o plano diretor – alínea “a” – e disciplina do parcelamento, uso e ocupação do solo – alínea “b” –, o que sugere a possibilidade de positivação dessas matérias em diplomas diversos. Eis o texto dessa norma:*

*Art. 4º Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos:*

- I – planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social;*
- II – planejamento das regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões;*
- III – planejamento municipal, em especial:*
  - a) plano diretor;*
  - b) disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo;*
  - c) zoneamento ambiental;*
  - d) plano plurianual;*
  - e) diretrizes orçamentárias e orçamento anual;*
  - f) gestão orçamentária participativa;*
  - g) planos, programas e projetos setoriais;*
  - h) planos de desenvolvimento econômico e social;*

*6. Ante o exposto, nego provimento ao recurso extraordinário.  
É o voto.”*

O caso analisado pela Egrégia Corte, como se vê, envolveu uma legislação específica sobre *loteamentos fechados* no Distrito Federal, que é uma forma de uso, ocupação e parcelamento do solo semelhante ao *condomínio horizontal de lotes* (embora com esta não se confunda, repise-se), daí porque se conclui pela possibilidade de o Município legislar também sobre os condomínios horizontais de lote como consequência da máxima secular de que “*ubi eadem ratio ibi idem jus*” – ou, em vernáculo, *quando se está diante da mesma razão, aplica-se o mesmo direito*.

Logo, a proposição não apresenta, em tese, qualquer defeito ou irregularidade em matéria de competência, na medida em que, apesar de o ordenamento local contar com um Plano Diretor, o qual traça as linhas gerais sobre a política urbana do Município - aliás, trata-se da Lei Municipal nº 1.264, de 25 de setembro de 2007 -, ainda assim remanesce a possibilidade de o Município tratar de outras formas de parcelamento, uso ou ocupação do solo, como é a instituição dos condomínios horizontais de lotes, através de disciplina autônoma, desde que de acordo com aquele diploma, conforme a decisão da Suprema Corte Nacional.





## CÂMARA MUNICIPAL DE PORECATU - PARANÁ

### PROCURADORIA JURÍDICA

#### 2. c. Procedimento Legislativo:

Quanto ao procedimento legislativo adotado, verifica-se, como dito alhures, que a propositura legislativa pretende estabelecer regras para a instituição de *condomínios horizontais de lotes*, figura jurídica que correspondente a uma *nova forma de uso, ocupação e parcelamento do solo urbano*, distinta daquelas já existentes.

Seu objeto se caracteriza, portanto, como atinente ao *ordenamento e desenvolvimento urbanos* e à *regulamentação edilícia*, matérias que são, geralmente, tratadas na Lei de Uso e Ocupação do Solo<sup>7</sup> e no Plano Diretor<sup>8</sup>. Dentro dessa lógica, imperioso concluir que o objeto/matéria do projeto de lei sob análise se classificam como similares aos que são disciplinados pela Lei de Uso e Ocupação do Solo e Plano Diretor.

De outra parte, o art. 18 da Lei Orgânica, § 1º, em seus V e VIII com a nova redação que lhe deu a Emenda nº 09/2017<sup>9</sup>, impõem a necessidade de que as

<sup>7</sup> Na perspectiva de Hely Lopes Meirelles:

"O ordenamento urbano é a disciplina da cidade e suas atividades através da regulamentação edilícia, que rege desde a delimitação da urbe, seu traçado, o uso e ocupação do solo, o zoneamento, o loteamento, o controle das construções, até a estética urbana. Tudo, enfim, que afetar a comunidade urbana refere-se à regulamentação edilícia, para assegurar o bem-estar da população local.

[...]

A lei de uso e ocupação do solo urbano, como geralmente é denominada, destina-se a estabelecer as utilizações convenientes às diversas partes e a localizar em áreas adequadas as diferentes atividades urbanas que afetem a comunidade. Para tanto, classifica os usos e estabelece sua conformidade com as respectivas zonas em que se divide o perímetro urbano, visando a equilibrar e harmonizar o interesse geral da coletividade com o direito individual de seus membros no uso da propriedade particular, na localização e no exercício das atividades urbanas e até na utilização do domínio público" (MEIRELLES, Hely Lopes. *Direito Municipal Brasileiro*. 17. ed., atualizada por Adilson Abreu Dallari, São Paulo: Malheiros, 2014, p. 565-566 e 575)

<sup>8</sup> "O plano diretor, ou plano diretor de desenvolvimento integrado, como modernamento se diz, é o complexo de normas legais e diretrizes técnicas para o desenvolvimento global e constante do Município, sob os aspectos físico, social, econômico e administrativo, desejado pela comunidade local. Deve ser expressão das aspirações dos munícipes quanto ao progresso do território municipal no seu conjunto cidade/campo. É o instrumento técnico-legal definidos dos objetivos de cada Municipalidade, e por isso mesmo com supremacia sobre os outros, para orientar toda atividade da Administração e dos administrados nas realizações públicas e particulares que interessem ou afetem a coletividade." (MEIRELLES, Hely Lopes. *Direito Municipal Brasileiro*. 17. ed., atualizada por Adilson Abreu Dallari, São Paulo: Malheiros, 2014, p. 561-562)

<sup>9</sup> "Artigo 18 – O processo legislativo compreende:

I – emendas à Lei Orgânica do Município;

II – leis complementares;

III – leis ordinárias;

IV – decretos legislativos;

V – resoluções.

§ 1º - As leis complementares versarão, dentre outras autorizadas por esta Lei Orgânica, sobre as seguintes matérias:

I – Código Tributário;

II – Código de Obras e Edificações;

III – Código de Posturas;

IV – Código de Parcelamento e Zoneamento;

V – Código de Uso e Ocupação do Solo;

VI – Sistema viário;

VII – Estatuto dos Servidores Municipais;

VIII – Plano Diretor de qualquer área;

IX – Definição de áreas de atuação de fundações, conforme prevê o inciso XIX do art. 37 da Constituição Federal e



# CÂMARA MUNICIPAL DE PORECATU - PARANÁ

## PROCURADORIA JURÍDICA

matérias que se enquadrem como pertencentes aos aspectos do Uso e Ocupação de Solo e do Plano Diretor sejam veiculadas através de *projeto de lei complementar* para a regularidade da tramitação legislativa.

Logo, o procedimento legislativo adotado<sup>10</sup> não está adequado à espécie, na medida em que a Lei Orgânica Municipal faz menção à necessidade de procedimento especial diferente do comum/ordinário para esta espécie de legislação, exsurto, pois *inconstitucionalidade formal*.

### 2. d. Técnica Legislativa:

A técnica legislativa, por sua vez, está consentânea com a estruturação e a articulação prescritas nos arts. 3º a 10 e art. 12, da Lei Complementar Federal nº 95, de 26 de fevereiro de 1998, em nada havendo o que desabonar a propositura normativa neste aspecto.

### 3. Dos Requisitos Materiais - Mérito:

Além da verificação de regularidade formal, salienta-se ser imprescindível que a matéria contida no projeto de lei seja compatível e não contrarie a Constituição Federal, a Lei Orgânica Municipal, e leis infraconstitucionais (federais, estaduais e municipais).

No exercício dessa verificação, basta reiterar-se o raciocínio desenvolvido no item 2. b, para aventar a compatibilidade do objeto da propositura ao art. 182, da Constituição Federal; ao art. 1.358-A, do Código Civil; à Lei Federal nº 10.257/01; à Lei Federal nº 6.766/79; ao Decreto-lei nº 271/67; à Lei Federal nº 4.591/64; tudo com fundamento no precedente firmado pelo Pleno do Supremo Tribunal Federal no RE nº 607940, Relator Ministro Teori Zavascki, julgado em 29/10/2015, dotado de Repercussão Geral, adontando-se as razões nele constantes.

Portanto, a matéria veiculada no PL é *juridicamente possível*, e *materialmente compatível*, no geral, com o ordenamento positivo.

Inobstante, cumpre a registrar os seguintes apontamentos:

### 3. a. Necessidade de Submissão pelo Conselho do Plano Diretor:

Por imperativo legal, afigura-se imprescindível que o PL em análise seja submetido à prévia aprovação pelo Conselho do Plano Diretor.

X – Outros Códigos, Planos e afins."  
<sup>10</sup> Qual seja, Projeto de Lei Ordinária.





## CÂMARA MUNICIPAL DE PORECATU - PARANÁ

### PROCURADORIA JURÍDICA

A razão dessa assertiva reside no fato de que eventuais incorporações de empreendimentos condominiais que, futuramente, venham a ocorrer por consequência da implantação do presente projeto implicam em alteração na forma convencional de uso e ocupação do solo - como, aliás, já se destacou.

A Lei Municipal nº 1.265, de 25 de setembro de 2007 (Lei de Uso e Ocupação do Solo), através do seu art. 40, de seu turno, veicula, em forma de diretriz geral, uma exigência no sentido de que *quaisquer alterações na forma de uso e ocupação do solo ficam condicionadas à prévia manifestação favorável do Conselho do Plano Diretor Municipal*. A propósito, está assim redigido o referido dispositivo legal:

“Art. 40. Somente após parecer favorável do Conselho do Plano Diretor Municipal, mediante projeto de Lei de iniciativa do Poder Executivo Municipal, as delimitações das Zonas e as alterações de uso e ocupação do solo urbano poderão ser revistas e atualizadas”.

Evidente que, se simples alterações na forma de uso e ocupação do solo necessitam ser submetidas ao crivo do referido colegiado, muito mais razão haverá para que isso ocorra com novas formas de uso e ocupação do solo, tal qual a figura dos condomínios horizontais.

#### **3. b. Ilegalidade do Art. 8º, inciso V em relação à Lei de Uso e Ocupação do Solo:**

Da proposição em pauta, destaca-se possível incompatibilidade do seu inciso VI, do art. 8º, com o Anexo II, da Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, na medida que este já dispõe, como diretriz para o plano de expansão do ordenamento e urbanização do Município, *uma metragem mínima de 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) e 200 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados), respectivamente, para os lotes individuais nas zonas urbanas residências*, não podendo, pois, outra lei que institui uma forma inédita de uso do solo e seu parcelamento, estabelecer critério diverso.

Salvo melhor juízo, parece que essa questão - qual seja, a de que a fixação da metragem mínima dos lotes nos condomínios horizontais seja feita em dimensões maiores que aquela estipulada na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, desde que respeitada esta -, possa ser tratada e disciplinada por ocasião da instituição de cada empreendimento, ficando afeita aos respectivos planos a serem aprovados pelo Executivo, ou mesmo nos seus estatutos ou convenções de condomínios.

#### **3. c. Redação Incompatível do art. 14:**

Por fim, revela-se nítida a insubsistência do art. 14, porque obviamente impossível integrá-lo ao art. 15, em relação ao qual aquele remete.



## CÂMARA MUNICIPAL DE PORECATU - PARANÁ

### PROCURADORIA JURÍDICA

Para tanto, basta verificar que o art. 14 estabelece algumas obrigações específica em relação aos condomínios a serem implantados nas zonas residenciais "qualificadas no art. 15 desta lei"<sup>11</sup>, ao passo que o art. 15<sup>12</sup> prevê o prazo máximo de conclusão do condomínio pelo incorporador, de modo que ambos não se completam.

### III- CONCLUSÕES

Diante do exposto, conclui-se que o PL nº 34-2019, não apresenta, em tese, qualquer defeito ou irregularidade em matéria de iniciativa, competência legislativa, ou técnica legislativa. Indica-se, entretanto, possível *inconstitucionalidade formal* por inadequação do processo legislativo adotado, por ofensa ao art. 18, § 1º, incisos V e VIII, da Lei Orgânica, com a redação que lhe foi dada pela Emenda nº 09/2017, nos termos do item II. 2. c.

No plano material, opina-se pela inexistência de impedimento jurídico ao objeto da proposta legislativa, e pela compatibilidade da matéria com o ordenamento positivo. Não obstante, aponta-se: *i*) necessidade de submissão do PL ao Conselho do Plano Diretor (item II. 3. a); *ii*) ilegalidade do art. 8º, inciso V em relação à Lei de Uso e Ocupação do Solo (item II. 3. b); e *iii*) redação incompatível do art. 14 (item II. 3. c).

Salvo melhor juízo,  
este é o nosso parecer.

Porecatu, Pr, em 12 de setembro de 2019.

**FÁBIO ANTONIO GARCIA FABIANI**  
Procurador Jurídico

<sup>11</sup> "Art. 14 - O condomínio residencial de lotes a ser implantado nas zonas qualificadas no art. 15 desta lei, também deverá cumprir as seguintes condições:

[...]"  
<sup>12</sup> "Art. 15 - "O condomínio residencial de lotes deverá ser concluído pelo incorporador em, no máximo, 4 (quatro) anos."





# CÂMARA MUNICIPAL DE PORECATU-PARANÁ

Comissão de Legislação, Justiça, Finanças, Orçamento, Tomada de Contas e Redação - COMISSÃO ESPECIAL (Designada ad hoc temporariamente para o referido ato).

## P A R E C E R


REF.: - PROJETO DE LEI Nº 34/2019 (Projeto de Lei do Executivo - PLE nº 15/2019), de autoria do Executivo Municipal, que dispõe sobre as normas para execução e construção de condomínios horizontal de lotes.

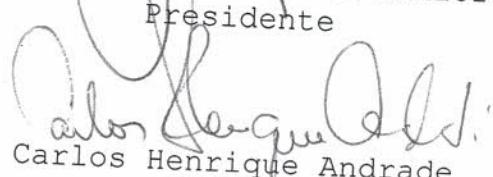
Senhor Presidente,  
Senhores Vereadores.


Procedemos aos estudos necessários a presente matéria, e,

Somos de PARECER FAVORÁVEL à aprovação do PROJETO DE LEI Nº 34/2019.

Sala das Comissões, 23 de setembro de 2019.

  
Wilson José Azinari Junior  
Presidente

  
Carlos Henrique Andrade  
Relator

  
Renan Pontes  
Membro



# CÂMARA MUNICIPAL DE PORECATU - PARANÁ

## FOLHA DE PRESENÇA NAS VOTAÇÕES 33ª SESSÃO ORDINÁRIA - 19:00 HORAS

**TURNO:** PRIMEIRA VOTAÇÃO.

**PROJETO DE LEI Nº 34/2019** DE AUTORIA DO EXECUTIVO MUNICIPAL QUE DISPÕE SOBRE AS NORMAS PARA EXECUÇÃO E CONSTRUÇÃO DE CONDOMÍNIOS HORIZONTAL DE LOTES.

NOME DO VEREADOR	PRESENTE F (Favorável) C (Contrário)	AUSENTE
ALFREDO SCHAFF FILHO	F	
CARLOS HENRIQUE ANDRADE	F	
JANAINA BARBOSA DA SILVA	F	
LEANDRO SERGIO BEZERRA	F	
MARCELO COELHO DA SILVA	F	
OSMAR DE OLIVEIRA	F	
OTACÍLIO PEREIRA JUNIOR	— " —	
RENAN SANTOS PONTES	F	
WILSON JOSÉ AZINARI JÚNIOR	F	
TOTAL		

Sala das Sessões, 30 de setembro de 2019

  
1º Secretário





# CÂMARA MUNICIPAL DE PORECATU - PARANÁ

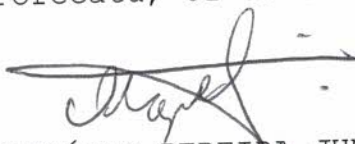
## D E S P A C H O

CONSIDERANDO o recebimento das cópias dos documentos em anexo que referem-se ao Projeto de Lei n° 34/2019 de autoria do Executivo Municipal<sup>1</sup>;

CONSIDERANDO ainda que tais documentos tem por objetivo instruir o Projeto de Lei n° 34/2019, atendendo um dos requisitos apontados no parecer jurídico do referido projeto;

**DETERMINO** a **JUNTADA** da cópia do Ofício n° 192/2019-PJ do Executivo Municipal e do Parecer do Conselho do Plano Diretor do Município de Porecatu, ao Projeto de Lei n° 34/2019.

Porecatu, 01 de outubro de 2019.

  
OTACÍLIO PEREIRA JUNIOR  
Presidente da Câmara



<sup>1</sup>Documentos: Ofício n° 192/2019-PJ do Executivo Municipal; Parecer do Conselho do Plano Diretor do Município de Porecatu. Ambos os documentos fazem menção ao Projeto de Lei n° 39/2019, no entanto, tal numeração é equivocada, pois referencia correta seria Projeto de Lei n° 34/2019, que trata sobre normas para execução e construção de condomínios horizontal de lotes.



Porecatu, 30 de setembro de 2019

Ofício nº 192/2019 - PJ

**CÓPIA**

Ilustríssimo Sr. Vereador Marcelo Coelho da Silva,

Cumprimentando-o cordialmente, venho por meio deste encaminhar a Vossa Senhoria o parecer do plano diretor no que refere ao Projeto de Lei nº 39/2019.

Sem mais para o momento, ao inteiro dispor para maiores esclarecimentos, e na oportunidade reitero protestos de elevada estima e apreço.

Atenciosamente

Fábio Luiz Andrade

Prefeito Municipal

RECEBIDO  
30/09/19  
Otacilio Pereira Junior  
PRESIDENTE

Otacilio Pereira Junior  
PRESIDENTE

CÂMARA MUNICIPAL DE PORECATU  
ESTADO DO PARANÁ

Ilustríssimo Sr. Vereador  
MARCELO COELHO DA SILVA  
Câmara de Vereadores de Porecatu-PR  
Porecatu/PR

Recebi  
30/09/19



# CONSELHO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR MUNICÍPIO DE PORECATU

## PARECER CONSELHO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

### ASSUNTO

Trata-se do Projeto de Lei nº 39/2019 em tramite na Casa Legislativa do município de Porecatu que dispõe sobre as normas para execução e construção de condomínios horizontal de lotes.

### DO PARECER

Considerando o disposto no parecer jurídico 26/2019 sobre a necessidade de parecer do conselho do plano diretor para efetuar alterações do uso e ocupação do solo do município;

Considerando ofício encaminhado pelo Vereador Marcelo Coelho da Silva dispondo sobre o parecer do plano diretor municipal ao referido projeto de Lei;

Realizada a Audiência Pública na data de 30/09/2019 na sala de reuniões desta Prefeitura Municipal, contando com a presença de 1/3 do quorum dos membros do plano diretor nomeados através do Decreto nº 063/2017, houve explanação pelo Chefe do Poder Executivo – Fábio Luiz Andrade –, sobre necessidade de aprovação do presente Projeto de Lei. Lavrou-se Ata de Audiência Pública e foi encaminhada ao Conselho Municipal do Plano Diretor para votação e análise.

### CONCLUSÃO

Diante do exposto, deliberou-se pelo **PARECER FAVORÁVEL** ao presente Projeto de Lei, autorizando as mudanças prevista sobre o uso e ocupação do solo.

  
**MARCELO GOMES**  
Presidente do Plano Diretor

  
**ALESSANDRA SANTOS**  
Secretária Executiva

**CÓPIA**

## ATA DE APROVAÇÃO DO PROJETO DE LEI nº 39/2019

Aos 30 (trinta) dias do mês de setembro do ano dois mil e dezenove, neste Município de Porecatu - PR, os membros da comunidade reuniram-se na sede da(o) Prefeitura Municipal de Porecatu – sito a Rua Barão do Rio Branco, 344 – Centro – Porecatu – PR, com acesso franqueado ao público, especialmente com a finalidade de promover a **APROVAÇÃO DO PROJETO DE LEI nº 39/2019**, ou seja, o Presidente e a Secretaria ambas Executiva. Deu-se a por aprovado o projeto de Lei nº 39/2019 em tramite na Casa Legislativa do Município de Porecatu que dispõe sobre as normas para execução e construção de condomínios horizontal de lotes. Foi decidido ficou assim decido pela **APROVAÇÃO** do Projeto de Lei, nº 39/2019 pelo Presidente Marcelo Gomes RG 52964628, filiação Jose Manoel Gomes, Maria Aparecida Cabrera Gomes, Rua Governador Paulo Pimentel, 786; Centro Porecatu-Pr, Bacharel em Direito; e pela Secretária – Alessandra Santos, RG nº 128364420 CPF 082 725 589 63 filiação Paulo Roberto C. dos Santos, Ivonete B. da Silva Santos, Av Antonio Fernandes 888, Jd. Santo Antônio, Porecatu-Pr, Engenheira Ambiental. Ficou definido, ainda que, na próxima reunião, será estabelecido o calendário de reuniões que ocorrerão até o final do mandato desta diretoria. Nada mais havendo, a reunião foi encerrada e esta ata por mim lavrada. Eu, Alessandra Santos secretaria do Conselho do Plano Diretor.

*Assinam os Membros da Diretoria executiva*

CÓPIA

  
Marcelo Gomes

  
Alessandra Santos





# CÂMARA MUNICIPAL DE PORECATU - PARANÁ

Comissão de Legislação, Justiça, Finanças, Orçamento, Tomada de Contas e Redação

## PARECER


**EMENDA MODIFICADORA Nº 01** AO ARTIGO 14 DO PROJETO DE LEI Nº 34/2019, DE AUTORIA DO VER. MARCELO COELHO DA SILVA.

Senhor Presidente,  
Senhores Vereadores.

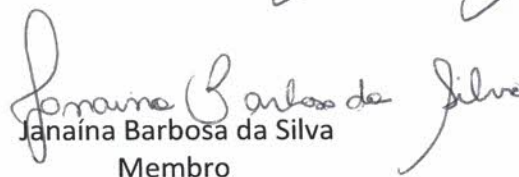
Procedemos aos estudos necessários a presente matéria, e,

Somos de **PARECER FAVORÁVEL** à aprovação da Emenda Modificadora nº 01 ao Artigo 14º do Projeto de Lei nº 34/2019 de autoria do Executivo Municipal, que dispõe sobre as normas para execução e construção de condomínios horizontal de lotes.

Sala das Comissões, 01 de outubro de 2019.

  
Renan Pontes  
Presidente

  
Leandro Sérgio Bezerra  
Relator

  
Janaina Barbosa da Silva  
Membro



# CÂMARA MUNICIPAL DE PORECATU - PARANÁ

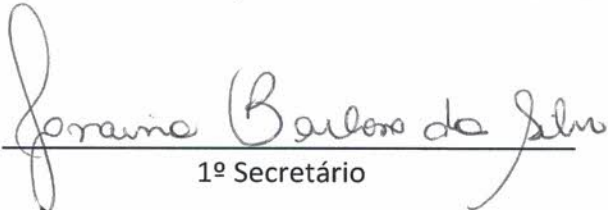
## FOLHA DE PRESENÇA NAS VOTAÇÕES 35ª SESSÃO ORDINÁRIA - 19:00 HORAS

**TURNO:** ÚNICA VOTAÇÃO.

**EMENDA MODIFICATIVA Nº 01**, DE AUTORIA DO VER. MARCELO COELHO DA SILVA, AO ARTIGO 14º DO PROJETO DE LEI Nº 34/2019 DE AUTORIA DO EXECUTIVO MUNICIPAL QUE DISPÕE SOBRE AS NORMAS PARA EXECUÇÃO E CONSTRUÇÃO DE CONDOMÍNIOS HORIZONTAL DE LOTES.

NOME DO VEREADOR	PRESENTE F (Favorável) C (Contrário)	AUSENTE
ALFREDO SCHAFF FILHO	F	
CARLOS HENRIQUE ANDRADE	F	
JANAINA BARBOSA DA SILVA	F	
LEANDRO SERGIO BEZERRA	AUSENTE	
MARCELO COELHO DA SILVA	F	
OSMAR DE OLIVEIRA	AUSENTE	
OTACÍLIO PEREIRA JUNIOR	F	
RENAN SANTOS PONTES	F	
WILSON JOSÉ AZINARI JÚNIOR	F	
TOTAL		

Sala das Sessões, 14 de outubro de 2019

  
1º Secretário





# CÂMARA MUNICIPAL DE PORECATU - PARANÁ

MARCELO COELHO DA SILVA, vereador abaixo assinado, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei,

**CONSIDERANDO** que o Projeto de Lei nº 34/2019, de autoria do Executivo Municipal de Porecatu, o qual, em síntese, dispõe sobre as normas para execução e construção de condomínios horizontal de lotes;

**CONSIDERANDO** o interesse em atender as orientações técnicas apontadas pelo Parecer Jurídico inserto no Projeto de Lei nº 34/2019;

Apresenta, para tanto, à judiciosa apreciação da Colenda Câmara de Vereadores, a seguinte **EMENDA MODIFICATIVA Nº 01**, ao artigo 14 do Projeto de Lei nº 34/2019, passando o dispositivo a ter a seguinte redação:

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

- I - ...
- II - ...
- III - ...
- IV - ...
- V - ...
- VI - ...
- VII - ...
- VIII - ...
- IX - ...”

Certo do acatamento da presente pelos nobres Edis, apresento aos pares suas homenagens.

Sala das Sessões, 27 de setembro de 2019.

  
MARCELO COELHO DA SILVA  
Vereador

Apoiamento:





# CÂMARA MUNICIPAL DE PORECATU - PARANÁ

Comissão de Legislação, Justiça, Finanças, Orçamento, Tomada de Contas e Redação

## PARECER

**EMENDA SUPRESSIVA Nº 01** SUPRIMINDO O ARTIGO 15º DO PROJETO DE LEI Nº 34/2019, DE AUTORIA DO VER. WILSON JOSÉ AZINARI JUNIOR.

Senhor Presidente,  
Senhores Vereadores.

Procedemos aos estudos necessários a presente matéria, e,

Somos de **PARECER FAVORÁVEL** à aprovação da Emenda Supressiva nº 01 suprimindo Artigo 15º do Projeto de Lei nº 34/2019 de autoria do Executivo Municipal, que dispõe sobre as normas para execução e construção de condomínios horizontal de lotes.

Sala das Comissões, 10 de outubro de 2019.

  
Renan Pontes  
Presidente

  
Leandro Sérgio Bezerra  
Relator

Janaína Barbosa da Silva  
Membro





# CÂMARA MUNICIPAL DE PORECATU - PARANÁ

## FOLHA DE PRESENÇA NAS VOTAÇÕES 35ª SESSÃO ORDINÁRIA - 19:00 HORAS

TURNO: ÚNICA VOTAÇÃO.

**EMENDA SUPRESSIVA Nº 01**, DE AUTORIA DO VER. WILSON JOSÉ AZINARI JUNIOR, SUPRIMINDO O ARTIGO 15º DO **PROJETO DE LEI Nº 34/2019** DE AUTORIA DO EXECUTIVO MUNICIPAL QUE DISPÕE SOBRE AS NORMAS PARA EXECUÇÃO E CONSTRUÇÃO DE CONDOMÍNIOS HORIZONTAL DE LOTES.

NOME DO VEREADOR	PRESENTE F (Favorável) C (Contrário)	AUSENTE
ALFREDO SCHAFF FILHO	F	
CARLOS HENRIQUE ANDRADE	F	
JANAINA BARBOSA DA SILVA	F	
LEANDRO SERGIO BEZERRA	AUSENTE	
MARCELO COELHO DA SILVA	F	
OSMAR DE OLIVEIRA	AUSENTE	
OTACÍLIO PEREIRA JUNIOR	F	
RENAN SANTOS PONTES	F	
WILSON JOSÉ AZINARI JÚNIOR	F	
TOTAL		

Sala das Sessões, 14 de outubro de 2019

  
1º Secretário



## CÂMARA MUNICIPAL DE PORECATU - PARANÁ

WILSON JOSÉ AZINARI JUNIOR, vereador abaixo assinado, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei,

### **JUSTIFICATIVA:**

**CONSIDERANDO** que o Projeto de Lei nº 34/2019, de autoria do Executivo Municipal de Porecatu, o qual, em síntese, dispõe sobre as normas para execução e construção de condomínios horizontal de lotes;

**CONSIDERANDO** a necessidade de suprimir na íntegra o artigo 15, que estabelece o prazo máximo de 4 (quatro) anos para o condomínio residencial ser concluído pelo incorporador;

Apresenta, para tanto, à judiciosa apreciação da Colenda Câmara de Vereadores, a seguinte **EMENDA SUPRESSIVA Nº 01**, que suprime o artigo 15 do Projeto de Lei nº 34/2019:

**"Fica SUPRIMIDO o artigo 15 do projeto em evidência, renumerando-se o artigo subsequente."**

Certo do acatamento da presente pelos nobres Edis, apresento aos pares suas homenagens.

Sala das Sessões, 09 de outubro de 2019.

WILSON JOSÉ AZINARI JUNIOR  
VEREADOR

Apoiamento:





# CÂMARA MUNICIPAL DE PORECATU - PARANÁ

## FOLHA DE PRESENÇA NAS VOTAÇÕES 35ª SESSÃO ORDINÁRIA - 19:00 HORAS

**TURNO:** SEGUNDA VOTAÇÃO.

**PROJETO DE LEI Nº 34/2019** DE AUTORIA DO EXECUTIVO MUNICIPAL QUE DISPÕE SOBRE AS NORMAS PARA EXECUÇÃO E CONSTRUÇÃO DE CONDOMÍNIOS HORIZONTAL DE LOTES, RESSALVADAS EMENDA MODIFICATIVA Nº 01 AO ARTIGO 14 E EMENDA SUPRESSIVA Nº 01 SUPRIMINDO O ARTIGO 15º DESTE PROJETO DE LEI.

NOME DO VEREADOR	PRESENTE F (Favorável) C (Contrário)	AUSENTE
ALFREDO SCHAFF FILHO	F	
CARLOS HENRIQUE ANDRADE	F	
JANAINA BARBOSA DA SILVA	F	
LEANDRO SERGIO BEZERRA	AUSENTE	X
MARCELO COELHO DA SILVA	F	
OSMAR DE OLIVEIRA	AUSENTE	X
OTACÍLIO PEREIRA JUNIOR	F	
RENAN SANTOS PONTES	F	
WILSON JOSÉ AZINARI JÚNIOR	F	
TOTAL	7 - F	

Sala das Sessões, 14 de outubro de 2019

  
1º Secretário



# CÂMARA MUNICIPAL DE PORECATU - PARANÁ

## FOLHA DE PRESENÇA NAS VOTAÇÕES 36ª SESSÃO ORDINÁRIA - 19:00 HORAS

**TURNO:** ÚNICA VOTAÇÃO.

**REDAÇÃO FINAL DO PROJETO DE LEI Nº 34/2019 DE AUTORIA DO EXECUTIVO MUNICIPAL QUE DISPÕE SOBRE AS NORMAS PARA EXECUÇÃO E CONSTRUÇÃO DE CONDOMÍNIOS HORIZONTAL DE LOTES, CONTEMPLANDO A EMENDA MODIFICATIVA Nº 01 DE AUTORIA DO VER. MARCELO COELHO DA SILVA AO "CAPUT" DO ARTIGO 14º E EMENDA SUPRESSIVA Nº 01 DE AUTORIA DO VER. WILSON JOSÉ AZINARI JUNIOR, SUPRIMINDO O ARTIGO 15º DO REFERIDO PROJETO DE LEI.**

NOME DO VEREADOR	PRESENTE F (Favorável) C (Contrário)	AUSENTE
ALFREDO SCHAFF FILHO	F	
CARLOS HENRIQUE ANDRADE	F	
JANAINA BARBOSA DA SILVA	F	
LEANDRO SERGIO BEZERRA	F	
MARCELO COELHO DA SILVA	F	
OSMAR DE OLIVEIRA	F	
OTACÍLIO PEREIRA JUNIOR	F	
RENAN SANTOS PONTES	F	
WILSON JOSÉ AZINARI JÚNIOR	F	
TOTAL		

Sala das Sessões, 21 de outubro de 2019

  
1º Secretário





# CÂMARA MUNICIPAL DE PORECATU - PARANÁ

## Comissão de Redação

**CONSIDERANDO** a apresentação e aprovação da Emenda Modificativa nº 01 ao Projeto de Lei nº 34/2019, que modificou o “caput” do Artigo 14º da presente matéria;

**CONSIDERANDO** a apresentação e aprovação da Emenda Supressiva nº 01 ao Projeto de Lei nº 34/2019, que suprimiu o Artigo 15º renumerando os demais da presente matéria;

**CONSIDERANDO** a necessidade de ser redigida nova redação ao Projeto de Lei nº 34/2019, conforme disposto no Artigo 185, § 2º, do Regimento Interno da Câmara Municipal de Porecatu;

A Comissão de Redação apresenta ao Plenário desta Colenda Câmara de Vereadores a seguinte

### REDAÇÃO AO PROJETO DE LEI Nº 34/2019

#### **SÚMULA - DISPÕE SOBRE AS NORMAS PARA EXECUÇÃO E CONSTRUÇÃO DE CONDOMÍNIOS HORIZONTAL DE LOTES.**

**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.



## CÂMARA MUNICIPAL DE PORECATU - PARANÁ

**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 edificados com área mínima de 360 m<sup>2</sup> (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 edificados detalhados no projeto do condomínio horizontal não poderão ser objeto de desdobro.





## CÂMARA MUNICIPAL DE PORECATU - PARANÁ

**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;



## CÂMARA MUNICIPAL DE PORECATU - PARANÁ

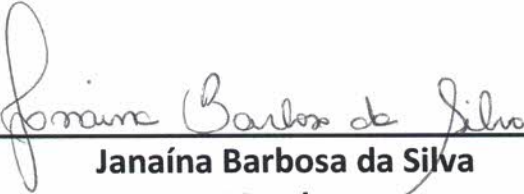
- II – dispor de abastecimento de água potável próprio que, posteriormente, poderá ser cedido á companhia estadual de saneamento;
- III – dispor de galerias pluviais com sistema de drenagem e caixas de captação e emissários em tubos para reservatório da UHE Capivara;
- IV – lado maior do Condomínio não 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.

Sala das Sessões, 16 de outubro de 2019

  
\_\_\_\_\_  
**Renan Pontes**  
Presidente

  
\_\_\_\_\_  
**Leandro Sérgio Bezerra**  
Relator

  
\_\_\_\_\_  
**Janaína Barbosa da Silva**  
Membro





# CÂMARA MUNICIPAL DE PORECATU - PARANÁ

Ofício nº 111/2019-EXP.EXC

Porecatu, 22 de outubro de 2019.

Senhor Prefeito,

**CÓPIA**

Encaminhamos para sanção os Projetos de Leis nºs 32, 34 e 38/2019 e o Projeto de Lei Complementar nº 03 (cópias em anexo), aprovados na 36ª Sessão Ordinária realizada no dia 21 de outubro de 2019.

Sendo só o que se reserva para o momento, aproveitamos o ensejo para renovar a Vossa Excelência votos de elevada estima e distinta consideração.

Cordiais saudações.

OTACÍLIO PEREIRA JUNIOR  
Presidente da Câmara

JANAÍNA BARBOSA DA SILVA  
1ª Secretária

Excelentíssimo Senhor  
**Fábio Luiz Andrade**  
DD. Prefeito Municipal

**RECEBIDO**  
Data: 23/10/19  
às: 15:50  
Regina G. Silva



# CÂMARA MUNICIPAL DE PORECATU - PARANÁ

FÁBIO LUIZ ANDRADE, 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:

LEI

Nº

/2019

## ***SÚMULA - DISPÕE SOBRE AS NORMAS PARA EXECUÇÃO E CONSTRUÇÃO DE CONDOMÍNIOS HORIZONTAL DE LOTES.***

**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 mantêm-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.





## CÂMARA MUNICIPAL DE PORECATU - PARANÁ

**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 m<sup>2</sup> (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.



## CÂMARA MUNICIPAL DE PORECATU - PARANÁ

**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;






## CÂMARA MUNICIPAL DE PORECATU - PARANÁ

- 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.

Sala das Sessões, 21 de outubro de 2019

+ O PROJETO DE LEI SUPRA, CONFERE COM O ORIGINAL E QUE ORA SE ENCAMINHA PARA SANÇÃO.

  
\_\_\_\_\_  
OTACILIO PEREIRA JUNIOR  
PRESIDENTE

  
\_\_\_\_\_  
JANAÍNA BARBOSA DA SILVA  
1º SECRETÁRIO

Referente ao Projeto de Lei nº 34 2019 de autoria do Executivo Municipal.



Gabinete do Prefeito, 24 de outubro de 2019.  
Ofício nº 040/19

**CÓPIA**

Senhor Presidente:

Em atendimento aos trâmites legais, estamos encaminhando as Leis nºs 1.839, 1.840 e 1.841 e a Lei Complementar nº 007, devidamente sancionadas por este Executivo nesta data.

Sendo o que se nos apresenta para o momento, reiteramos na oportunidade nossa mais sincera consideração e apreço.

Atenciosamente,

Fábio Luiz Andrade  
Prefeito

À Sua Excelência o Senhor  
**OTACÍLIO PEREIRA JÚNIOR**  
DD. Presidente do Legislativo Municipal  
Nesta

RECEBIDO  
25/10/19  
Otacilio Pereira Junior  
PRESIDENTE

Otacilio Pereira Junior  
PRESIDENTE

CÂMARA MUNICIPAL DE PORECATU  
ESTADO DO PARANÁ







# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORECATU

e-mail: [pmp@onda.com.br](mailto:pmp@onda.com.br)

Site: [www.porecatu.pr.gov.br](http://www.porecatu.pr.gov.br)

**LEI 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,

*FAZ SABER,*

QUE A CÂMARA MUNICIPAL DE PORECATU, ESTADO DO PARANÁ, EM SUA 36ª SESSÃO ORDINÁRIA DO DIA 21 DE OUTUBRO DE 2019, APROVOU E ELE SANZIONA 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 mantêm-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.

*Insio*



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORECATU

e-mail: [pmp@onda.com.br](mailto:pmp@onda.com.br)

Site: [www.porecatu.pr.gov.br](http://www.porecatu.pr.gov.br)

**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 m<sup>2</sup> (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.





# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORECATU

e-mail: [pmp@onda.com.br](mailto:pmp@onda.com.br)

Site: [www.porecatu.pr.gov.br](http://www.porecatu.pr.gov.br)

**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;

*Handwritten signature*



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORECATU

e-mail: [pmp@onda.com.br](mailto:pmp@onda.com.br)

Site: [www.porecatu.pr.gov.br](http://www.porecatu.pr.gov.br)

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;

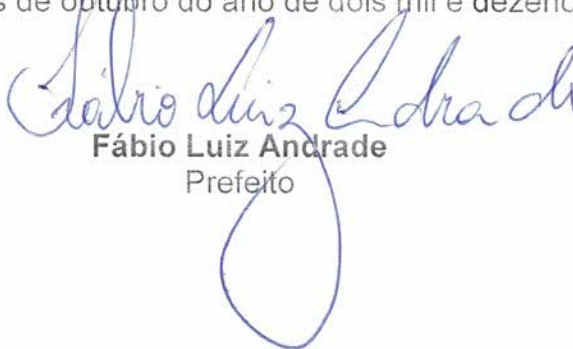
VII – contar com estacionamento para automóveis de, no mínimo, 100 (cem) vagas;

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





Publicado por:  
Jones Roberto Kinner  
Código Identificador: B59DBEF6

**LICITAÇÃO**  
**EDITAL DE RESULTADO DE LICITAÇÃO**

**EDITAL DE RESULTADO DE LICITAÇÃO**  
**PREGÃO PRESENCIAL Nº 052/2019 DE 17 DE OUTUBRO DE 2019.**

CARLA SABRINA RECH MALINSKI, na qualidade de Pregoeira do Município de Planalto, Estado do Paraná, nomeado pela Portaria nº 007/2019, de 01 de fevereiro de 2019, em cumprimento à Lei Federal de nº 10.520 de 31 de julho de 2002; Decreto Municipal de nº 2727/2007 de 26/06/2007 e subsidiariamente pela Lei nº 8666 de 21 de junho de 1993 e suas posteriores alterações e legislação correlata, **TORNA PÚBLICO**, o resultado Público de Licitação na modalidade **PREGÃO PRESENCIAL**, tipo **MENOR PREÇO**, referente:

**1. Objeto da Licitação**

Contratação de empresa visando a prestação de serviços de manutenção de sistema elétrico da frota de veículos, caminhões/ônibus e máquinas pesadas deste Município de Planalto.

**2. Empresas Participantes:**

**1. ANDERSON LUCAS ULRICH & CIA LTDA**  
**IVANI COLLI**

Situação: Classificada

**3. Empresa Vencedora:**

**3.1 – ANDERSON LUCAS ULRICH & CIA LTDA**, pessoa jurídica, inscrita no CNPJ sob o nº 06.003.185/0001-74, com sede na Rua 4, nº 58, Área Industrial, município de Planalto, estado do Paraná, classificada em 1º lugar no item 02 do lote 01, totalizando a importância de R\$ 47.500,00 (quarenta e sete mil e quinhentos reais).

**3.2 – IVANI COLLI**, pessoa jurídica, inscrita no CNPJ sob o nº 72.374.531/0001-55, com sede na Av. Caxias do Sul, 232, Centro, município de Planalto, estado do Paraná, classificada em 1º lugar no item 01 do lote 01, totalizando a importância de R\$ 47.000,00 (quarenta e sete mil reais).

**4. Data da Abertura:**

A Licitação Pregão Presencial Nº 052/2019 de 07 de outubro de 2019, teve sua abertura em reunião realizada pela Pregoeira no dia 17 de outubro às 09:00 horas, na sala de licitações da Prefeitura Municipal de Planalto, Estado do Paraná, na Praça São Francisco de Assis, nº 1583, Centro.

Planalto, Estado do Paraná, em 17 de outubro de 2019.

**CARLA SABRINA RECH MALINSKI**  
Pregoeira

Publicado por:  
Carla Sabrina Rech Malinski  
Código Identificador: 2E6168C7

**LICITAÇÃO**  
**TERMO DE HOMOLOGAÇÃO**

**TERMO DE HOMOLOGAÇÃO**  
**PREGÃO PRESENCIAL Nº 052/2019**

O Prefeito do Município de Planalto, Estado do Paraná, considerando o parecer da Pregoeira e equipe de apoio, de conformidade com a ATA de Sessão Pública de Pregão Presencial nº. 052/2019, lavrada em 17 de outubro de 2019, **HOMOLOGO** o resultado final do Processo Licitatório, na modalidade Pregão Presencial, Tipo Menor Preço de acordo com o abaixo descrito:

**OBJETO:** Contratação de empresa visando a prestação de serviços de manutenção de sistema elétrico da frota de veículos, caminhões/ônibus e máquinas pesadas deste Município de Planalto.

**EMPRESA: ANDERSON LUCAS ULRICH & CIA LTDA**  
**LOTE: 01.**  
**ITENS: 02.**  
**VALOR TOTAL: R\$ 47.500,00** (quarenta e sete mil e quinhentos reais).

**EMPRESA: IVANI COLLI**  
**LOTE: 01.**  
**ITENS: 01.**  
**VALOR TOTAL: R\$ 47.000,00** (quarenta e sete mil reais).

**DATA: 23 de outubro de 2019.**

**INÁCIO JOSÉ WERLE**  
Prefeito Municipal

Publicado por:  
Carla Sabrina Rech Malinski  
Código Identificador: 1538A41E

**ESTADO DO PARANÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE PORECATU**

**ADMINISTRAÇÃO**  
**LEI Nº 1.839/19**

*ALTERA A LEI Nº 1.557, DE 14 DE MARÇO DE 2013, QUE DISPÕE SOBRE A CONCESSÃO DE DIÁRIA AOS VEREADORES E SERVIDORES DA CÂMARA MUNICIPAL DE PORECATU.*

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

*FAZ SABER,*

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:

**Artigo 1º** - Confere nova redação ao artigo 1º da Lei nº 1.557, de 14 de março de 2013, que passa a vigorar com a seguinte alteração:

“Art. 1º - ...

**Parágrafo Único** – Com exceção dos servidores ocupantes de cargos efetivos, as diárias para realização de cursos, simpósios ou treinamentos, serão autorizadas apenas quando forem destinadas à realização de eventos promovidos por órgãos/entidades, instituições governamentais ou instituições/associações sem fins lucrativos”.

**Artigo 2º** - Esta lei entra 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

Publicado por:  
Roberson Andrade Ribeiro  
Código Identificador: DA9683EE

**ADMINISTRAÇÃO**  
**LEI 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,

*FAZ SABER,*

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 edificados com área mínima de 360 m<sup>2</sup> (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 edificados 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

**Publicado por:**  
Roberson Andrade Ribeiro  
**Código Identificador:**134BC1AD

#### ADMINISTRAÇÃO LEI Nº 1.841/19

*ALIENA LOTES DE TERRAS DE PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO DE PORECATU E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.*

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

*FAZ SABER,*

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:

Artigo 1º - Fica o Município de Porecatu, Estado do Paraná autorizado a promover a alienação por venda, mediante concorrência, dos lotes de propriedade do Município, localizados no loteamento denominado Parque Industrial Doutor Darly Franco Veras, nesta cidade de Porecatu, Estado do Paraná, cujas matrículas são: 13.523, 13.524, 13.525, 13.526, 13.527, 13.528, 13.529, 13.530, 13.531, 13.532, 13.533, 13.534, 13.535, 13.536 e 13.537, conforme avaliação e cópia das mesmas em anexo.

Artigo 2º - Para a venda, a Comissão Permanente de Avaliação de Bens Móveis e Imóveis, constituída pela Portaria nº 075/2017, alterada pela Portaria nº 384/2017, avaliou os bens referidos no artigo anterior, conforme documentos em anexo.

Artigo 3º - A alienação, objeto desta Lei, será realizada de acordo com a seção VI, das Aliações, Capítulo I, das Disposições Gerais, da Lei Federal nº. 8.666, de 21 de junho de 1993 (Lei de Licitações).

§ 1º - Para a venda do bem imóvel descrito no artigo 1º desta lei, a fase de habilitação limitar-se-á comprovação de recolhimento de quantia correspondente a 5% (cinco por cento) da avaliação como prevê o artigo 18 da Lei nº 8.666/93, que será devolvida caso não seja o vencedor da aquisição do lote.

§ 2º - Para a participação efetiva no certame, os interessados deverão apresentar toda documentação exigida no Edital de Concorrência.

Artigo 4º - Os valores oriundos da venda dos imóveis de que trata esta lei serão utilizados especificamente em despesas de capital, com rubrica própria a ser criada, para incentivo de indústrias a se instalarem em nosso município, com a construção de barracões e melhorias na infraestrutura dos Parques Industriais.

Artigo 5º - Esta Lei entra 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

**Publicado por:**  
Roberson Andrade Ribeiro  
**Código Identificador:**6BCBEA38

#### ADMINISTRAÇÃO LEI COMPLEMENTAR Nº 007/2019

*ALTERA ARTIGO 101 DA LEI Nº 1.268/07, CÓDIGO DE POSTURAS DO MUNICÍPIO DE PORECATU, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.*

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

*FAZ SABER,*

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 - O artigo 101, da Lei Municipal nº 1.268, de 25 de setembro de 2007, que dispõe sobre o Código de Posturas do Município de Porecatu e dá outras providências, passa a vigorar com a seguinte redação:

*"Art. 101. Decorrido o prazo estipulado no artigo 99, inciso IV, e não sendo obedecida a Notificação Preliminar, será lavrado o Auto de Infração e aplicada à multa correspondente."*

Art. 2º - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 3º - Revogam-se 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

**Publicado por:**  
Roberson Andrade Ribeiro  
**Código Identificador:**CC63BD94

#### LICITAÇÃO

##### 1º TERMO ADITIVO DO CONTRATO Nº 91/2019

1º TERMO ADITIVO DO CONTRATO Nº 91/2019 QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE PORECATU E A EMPRESA FERRARI COMÉRCIO DE COMBUSTÍVEIS LTDA

Pelo presente instrumento particular, vinculado ao procedimento Licitatório nº 71/2019 modalidade Pregão Presencial nº 33/2019, de um lado o Município de Porecatu, inscrito no CNPJ sob o nº 80.542.764/0001-48, com sede na Rua Barão do Rio Branco, 344, neste ato representado pelo Prefeito Municipal Sr. Fábio Luiz Andrade, brasileiro, casado, residente e domiciliado na Travessa Vereador Henrique Blanco Vidal, nº 48, Vila Olga Atalla, nesta cidade, RG nº 6.605.256-7 SSP/PR, CPF 004.411.199-13 doravante denominado CONTRATANTE e, de outro lado, a empresa Ferrari Comércio de Combustíveis Ltda, CNPJ nº 17.489.443/0001-90, sediada à Rua Ezequias Braz da Silva, 1525, CEP 86165-000, no município de Florestópolis/PR, através de seu representante legal Elizeu de Oliveira Lisboa, RG nº 3.957.156-0 SSP/PR e CPF nº