



MUNICÍPIO DE PLANALTO

CNPJ: 76.460.526/0001-16
Fone: (46) 3555-8100 - Fax: (46) 3555-8101
E-mail: planalto@planalto.pr.gov.br
Praça São Francisco de Assis, 1583
85750-000 PLANALTO - PARANÁ

LEI Nº 2693 DE 24 AGOSTO DE 2022.

Estabelece normas para implantação de condomínios horizontais no Município de Planalto/PR.

A CÂMARA MUNICIPAL DE PLANALTO, Estado do Paraná, APROVOU e eu, PREFEITO MUNICIPAL, sanciono a seguinte Lei,

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES E DEFINIÇÕES

Art. 1º A presente lei tem como objetivo estabelecer normas para os projetos de condomínios residenciais no Município de Planalto/PR.

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

I - alinhamento predial: linha divisória entre o lote e o logradouro público, podendo ser existente ou projetado;

II - Área de Preservação Permanente (APP): correspondem às áreas de preservação permanente estabelecidas pelo Código Florestal e às áreas verdes descritas pela legislação municipal e identificadas pelo município;

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

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

V - arruamento: logradouro ou conjunto de logradouros públicos destinados à circulação viária e acesso aos lotes/unidades autônomas;

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

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

VIII - faixa não edificável: área do terreno onde não é permitida qualquer edificação;

30/01



MUNICÍPIO DE PLANALTO

CNPJ: 76.460.526/0001-16
Fone: (46) 3555-8100 - Fax: (46) 3555-8101
E-mail: planalto@planalto.pr.gov.br
Praça São Francisco de Assis, 1583
85750-000 PLANALTO - PARANA

IX - fração comum: áreas de uso e propriedade comum dos condôminos, como sistema viário interno e áreas de recreação, não caracterizadas como frações privativas;

X - fração ideal: soma da área comum e área privativa de cada condômino;

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

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

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

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

XV - parcelamento: subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições da legislação federal, estadual e municipal pertinente;

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

XVII - residências isoladas: habitações edificadas em lote independente, destinadas a uso unifamiliar;

XVIII - testada: dimensão frontal do lote ou unidade autônoma;

XIX - vias de circulação interna: área destinada ao sistema de circulação de veículos e pedestres dentro dos condomínios;

XX - vias: área destinada ao sistema de circulação de veículos e pedestres, existentes ou projetadas.

Art. 3º As quadras terão no máximo 120,00m (cento e vinte metros) de extensão.

302



MUNICÍPIO DE PLANALTO

CNPJ: 76.460.526/0001-16
Fone: (46) 3555-8100 - Fax: (46) 3555-8101
E-mail: planalto@planalto.pr.gov.br
Praça São Francisco de Assis, 1583
85750-000 PLANALTO - PARANA

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

Art. 4º Além das exigências estabelecidas nesta Lei, outras complementares ou mais restritivas poderão ser acordadas no Termo de Compromisso, resultado do Estudo de Impacto de Vizinhança do empreendimento, conforme legislação específica.

CAPÍTULO II

DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS

Art. 5º Consideram-se condomínios horizontais:

I - condomínios horizontais de pequeno porte;

II - condomínios horizontais de médio porte;

III - condomínios horizontais de grande porte;

Seção I

Dos Condomínios Horizontais de Pequeno, Médio e Grande Porte.

Art. 6º Considera-se condomínio horizontal de pequeno porte o fracionamento do imóvel, sob a forma de unidades autônomas isoladas entre si e destinadas a fins habitacionais, configurado através de construção de habitações unifamiliares térreas, assobradadas, geminadas ou não, realizadas pelo empreendedor, concomitante à implantação das obras de infraestrutura com área de terreno total máxima de 10.000,00m² (dez mil metros quadrados).

Art. 7º Considera-se condomínio horizontal de médio porte o fracionamento do imóvel, sob a forma de unidades autônomas isoladas entre si e destinadas a fins habitacionais, configurado através de construção de habitações unifamiliares térreas, assobradadas, geminadas ou não, realizadas pelo empreendedor, concomitante à implantação das obras de infraestrutura, cuja área de terreno total seja superior a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados), observando o limite de 100.000,00m² (cem mil metros quadrados).

Art. 8º Considera-se condomínio horizontal de grande porte o fracionamento do imóvel, sob a forma de unidades autônomas isoladas entre si e destinadas a fins

3001



MUNICÍPIO DE PLANALTO

CNPJ: 76.460.526/0001-16
Fone: (46) 3555-8100 - Fax: (46) 3555-8101
E-mail: planalto@planalto.pr.gov.br
Praça São Francisco de Assis, 1583
85750-000 PLANALTO - PARANA

habitacionais, configurado através de construção de habitações unifamiliares térreas, assobradadas, geminadas ou não, realizadas pelo empreendedor, concomitante à implantação das obras de infraestrutura, cuja área total de terreno seja superior a 100.000,00m².

Art. 9º Os condomínios horizontais deverão ser registrados como tal no cartório de registro de imóveis, com registro independente para cada unidade autônoma, indicando a fração ideal, fração de uso comum e fração privativa e área construída de cada condômino.

Art. 10º O condomínio horizontal, de pequeno ou médio porte, deverá obedecer as seguintes condições:

- I - a testada de cada unidade autônoma deverá ter, no mínimo, 10,00m (dez metros);
- II - a fração privativa de cada unidade autônoma deverá ter área mínima de 200,00m² (duzentos metros quadrados) mais a área comum;
- III - cada unidade autônoma deverá respeitar os parâmetros urbanísticos referentes ao uso e ocupação do solo definidos na Lei Municipal de Zoneamento, conforme a zona em que se situa;
- IV - cada unidade autônoma deverá ter a previsão de, no mínimo, uma vaga de garagem, sendo esta fora do recuo obrigatório;
- V - os recuos frontais para a via de circulação interna deverão ter no mínimo 3,00m (três metros) e os afastamentos laterais, no mínimo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) no caso de aberturas laterais;
- VI - nos pontos de controle de acesso ao empreendimento, com mais de 20 (vinte) unidades autônomas, deverá existir, entre o passeio e o portão de acesso ao empreendimento, área de acumulação de veículos de, no mínimo, 6 (seis) metros de extensão;
- VII - Será obrigatória a presença de entrada e saída de veículos, independentes entre si ou em mão dupla, podendo ser no mesmo local, com largura total mínima de 5 (cinco) metros.

302:



MUNICÍPIO DE PLANALTO

CNPJ: 76.460.526/0001-16
Fone: (46) 3555-8100 - Fax: (46) 3555-8101
E-mail: planalto@planalto.pr.gov.br
Praça São Francisco de Assis, 1583
85750-000 PLANALTO - PARANÁ

VIII - o condomínio deverá ser cercado ou murado, conectado a uma rua oficial do município, que possua capacidade para recebimento do fluxo adicional do empreendimento, a critério do Órgão Competente;

IX - o muro ou cerca que delimita o condomínio deverá respeitar o disposto em relação a muros e vedações externas do Código de Obras e Edificações;

X - as vias internas do condomínio deverão ter:

a) 8,00m (oito metros) de largura, quando as unidades autônomas estiverem dispostas em um só lado da via, sendo 6,00m (seis metros) de pista de rolamento, 2,00m (dois metros) de calçada;

b) 12,00m (doze metros), quando as unidades autônomas estiverem dispostas em ambos os lados da via, sendo 8,00m (oito metros) de pista de rolamento e 2,00m (dois metros) de calçada para cada lado;

c) quando o acesso às moradias terminar em bolsão de retorno, este terá, no mínimo, 8,00m (oito metros) de raio;

d) A infraestrutura da via interna deverá ser composta por rede de energia, iluminação, rede de água, drenagem, pavimentação e solução para o esgotamento sanitário;

e) Toda infraestrutura da via interna será de responsabilidade do empreendedor, condição para aprovação e emissão de termo de vistoria do setor responsável;

XI - deverão prover área de uso comum, sendo de no mínimo 5,0% (cinco por cento) da área total loteada, com no mínimo 500,00m² (quinhentos metros quadrados), independentemente da quantidade de unidades do condomínio.

XII - habitações de programas de interesse social, terão flexibilização do parâmetro mínimo de cada unidade autônoma.

Art. 11º O condomínio horizontal de grande porte deverá obedecer às seguintes condições:

I - a testada de cada unidade autônoma deverá ter no mínimo, a dimensão estabelecida para a zona em que se situa;

30m



MUNICÍPIO DE PLANALTO

CNPJ: 76.460.526/0001-16
Fone: (46) 3555-8100 - Fax: (46) 3555-8101
E-mail: planalto@planalto.pr.gov.br
Praça São Francisco de Assis, 1583
85750-000 PLANALTO - PARANÁ

II - a fração privativa de cada unidade autônoma deverá ter a área do lote mínimo estabelecida conforme a zona em que se situa;

III - cada unidade autônoma deverá respeitar os parâmetros urbanísticos referentes ao uso e ocupação do solo definidos na Lei Municipal de Zoneamento, conforme a zona em que se situa;

IV - cada unidade autônoma deverá ter a previsão de, no mínimo, uma vaga de garagem, sendo esta fora do recuo obrigatório;

V - os recuos frontais para a via de circulação interna deverão ter no mínimo 3,00m (três metros) e os afastamentos laterais, no mínimo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) no caso de aberturas laterais;

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

VII - Será obrigatória a presença de entrada e saída de veículos, independentes entre si, com mínimo de 3,00m (três metros) cada uma;

VIII - o condomínio deverá ser cercado ou murado, conectado a uma rua oficial do município, que possua capacidade para recebimento do fluxo adicional do empreendimento, a critério do Órgão Competente;

IX - o muro ou cerca que delimita o condomínio deverá respeitar o disposto em relação a muros e vedações externas do Código de Obras e Edificações;

X - as vias internas do condomínio deverão ter:

a) 10,00m (dez metros) de largura, quando as unidades autônomas estiverem dispostas em um só lado da via, sendo 7,00m (sete metros) de pista de rolamento, 3,00m (três metros) de calçada;

b) 15,00m (quinze metros), quando as unidades autônomas estiverem dispostas em ambos os lados da via, sendo 9,00m (nove metros) de pista de rolamento e 3,00m (três metros) de calçada para cada lado;

Joní



MUNICÍPIO DE PLANALTO

CNPJ: 76.460.526/0001-16
Fone: (46) 3555-8100 - Fax: (46) 3555-8101
E-mail: planalto@planalto.pr.gov.br
Praça São Francisco de Assis, 1583
85750-000 PLANALTO - PARANÁ

c) quando o acesso às moradias terminar em bolsão de retorno, este terá, no mínimo, 9,00m (nove metros) de raio;

d) A infraestrutura da via interna deverá ser composta por rede de energia, iluminação, rede de água, drenagem, pavimentação e solução para o esgotamento sanitário;

e) Toda infraestrutura da via interna será de responsabilidade do empreendedor, condição para aprovação e emissão de termo de vistoria emitido pelo setor responsável;

XI - deverão prover área de uso comum, sendo de no mínimo 7,5% (sete vírgula cinco por cento) da área total loteada, com no mínimo 500,00m² (quinhentos metros quadrados), independentemente da quantidade de unidades do condomínio.

CAPÍTULO III

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS

Seção I

Da Distância entre Empreendimentos

Art. 12º Deverão respeitar as diretrizes viárias e os atingimentos de servidões estabelecidos nos planos Diretor e de Mobilidade Urbana, além de novas diretrizes, entre condomínios de grande porte e/ou condomínios sustentáveis, consideradas a partir dos limites externos do condomínio, que o Órgão competente julgue necessárias para garantir a mobilidade de pedestres, ciclistas, transporte coletivo e automóveis na região.

§ 1º No caso em que um condomínio de grande porte solicitar a Análise Prévia para um terreno que se localize próximo a outro empreendimento ainda em análise, o segundo empreendimento deverá ser informado da necessidade de implantar uma diretriz de rua, à critério do Órgão competente, face a mobilidade do entorno.

Seção II

Da Infraestrutura Obrigatória

Boni



MUNICÍPIO DE PLANALTO

CNPJ: 76.460.526/0001-16

Fone: (46) 3555-8100 - Fax: (46) 3555-8101

E-mail: planalto@planalto.pr.gov.br

Praça São Francisco de Assis, 1583
85750-000 PLANALTO - PARANÁ

Art. 13º Em condomínios, o empreendedor deverá comprometer-se a custear e executar, nas vias implantadas por ocasião do condomínio, públicas ou privadas, e nas suas vias de acesso, as seguintes infraestrutura obrigatórias:

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

II - sistema de esgotamento sanitário;

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

IV - rede de iluminação;

V - pavimentação e sistema de drenagem;

VI - terraplanagem e pavimentação com revestimento em asfalto, paver, concreto ou paralelepípedo, das pistas de rolamento das vias de circulação e de acesso ao loteamento, incluindo a construção de guias e sarjetas, de acordo com as normas do órgão municipal competente e o estabelecido na Lei do Sistema Viário Municipal e Código de Obras e Edificações;

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

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

§ 2º Os proprietários das unidades autônomas, devem constituir pessoa jurídica devidamente regularizada que deve comprometer-se com a preservação e manutenção das redes de infraestrutura obrigatórias para o empreendimento, a saber:

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

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

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

302



MUNICÍPIO DE PLANALTO

CNPJ: 76.460.526/0001-16

Fone: (46) 3555-8100 - Fax: (46) 3555-8101

E-mail: planalto@planalto.pr.gov.br

Praça São Francisco de Assis, 1583
85750-000 PLANALTO - PARANÁ

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

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

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

VII - a iluminação pública desses condomínios.

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

Seção III

Das Áreas Públicas

Art. 14º Deverá ser doado ao Município, em local externo aos limites dos condomínios horizontais, de pequeno, médio e grande porte, uma área correspondente a 10% da área parcelável, sendo um mínimo de 500,00m² (quinhentos metros quadrados) devendo ser transferida através de escritura pública de doação, sem qualquer ônus ou encargos para o Município.

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

§ 2º As áreas institucionais a serem doadas não podem estar situadas nas faixas não edificáveis;

§ 3º Caso a área a ser doada não seja de interesse do Município, este poderá exigir contrapartida financeira no valor de mercado correspondente da área a ser doada, mediante a anuência do Conselho Municipal de Desenvolvimento.

Boni



MUNICÍPIO DE PLANALTO

CNPJ: 76.460.526/0001-16

Fone: (46) 3555-8100 - Fax: (46) 3555-8101

E-mail: planalto@planalto.pr.gov.br

Praça São Francisco de Assis, 1583
85750-000 PLANALTO - PARANÁ

§ 4º Caso o condomínio esteja localizado em lote originário de loteamento aprovado, será dispensada a doação de área institucional referida no caput deste artigo, salvo se indicado como contrapartida em Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

CAPÍTULO IV

DO PROCESSO DE APROVAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS

Art. 15º As exigências estabelecidas no presente capítulo são válidas para os condomínios horizontais de pequeno, médio e grande porte, salvo disposições em contrário nos capítulos específicos.

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

Art. 16º Os condomínios horizontais deverão obedecer às seguintes condições:

§ 1º Uma vez registrado o condomínio no registro de imóveis, não será permitido seu desmembramento em lotes individualizados.

§ 2º Para cada unidade autônoma, será considerada como parte integrante, inseparável e indivisível, uma fração ideal de terreno referente às parcelas das áreas comuns do empreendimento.

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

Art. 17º A implantação do condomínio horizontal não poderá interromper o prolongamento das vias públicas ou diretrizes viárias, em especial aquelas classificadas na Lei do Sistema Viário como estruturais, arteriais, coletoras ou marginais.

§ 1º O imóvel onde será implantado o condomínio horizontal deverá possuir testada para a via pública;

30N.



MUNICÍPIO DE PLANALTO

CNPJ: 76.460.526/0001-16
Fone: (46) 3555-8100 - Fax: (46) 3555-8101
E-mail: planalto@planalto.pr.gov.br
Praça São Francisco de Assis, 1583
85750-000 PLANALTO - PARANÁ

§ 2º Visando garantir e promover a mobilidade urbana, através de parecer técnico devidamente fundamentado, o órgão municipal competente poderá exigir a implantação de vias públicas de acesso ao condomínio horizontal;

Art. 18º As cercas e muros externos dos condomínios horizontais deverão manter a permeabilidade visual na testada frontal do terreno, no mínimo a cada 50 (cinquenta) metros, na parte frontal do empreendimento, e respeitar a altura máxima de 3,00m (três metros), salvo exceções em trechos específicos mediante justificativa aceita pelo Órgão competente.

Art. 19º As áreas de uso comum, destinadas ao lazer, recreação, vias internas ou outros fins, depois de aprovadas pelas autoridades competentes e definidas na convenção condominial, não poderão ter sua destinação alterada pelo incorporador ou pelos condôminos.

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

Art. 20º Os condomínios horizontais deverão garantir o acesso das concessionárias de serviço público aos leitores de controle do abastecimento de água, esgotamento sanitário e energia elétrica, organizados de forma individualizada por unidade autônoma, salvo autorização específica das concessionárias que disponha em contrário.

Art. 21º Deve ser garantida a ação livre e desimpedida das autoridades públicas e concessionárias de serviços responsáveis pela segurança, bem-estar da população e infraestrutura dentro dos limites do condomínio.

Seção I

Da Consulta Prévia para Condomínios Horizontais

Art. 22º Somente serão admitidos condomínios horizontais nas zonas previstas pela Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do solo.

Art. 23º Antes da elaboração do projeto, o interessado está obrigado a realizar Consulta Prévia perante o órgão municipal responsável pela aprovação de condomínios. A Consulta Prévia irá indicar:

I - diretrizes do sistema viário municipal;

30 N.



MUNICÍPIO DE PLANALTO

CNPJ: 76.460.526/0001-16

Fone: (46) 3555-8100 - Fax: (46) 3555-8101

E-mail: planalto@planalto.pr.gov.br

Praça São Francisco de Assis, 1583
85750-000 PLANALTO - PARANA

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

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

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

V - requisitos para apresentação do projeto.

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

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

Art. 24º Para requerer a Consulta Prévia deverá ser preenchido o modelo de formulário disponibilizado pelo órgão municipal competente, acompanhado dos seguintes documentos:

I - título de propriedade do imóvel;

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

a) Divisas do imóvel, perfeitamente definidas e traçadas;

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

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

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

Boni



MUNICÍPIO DE PLANALTO

CNPJ: 76.460.526/0001-16

Fone: (46) 3555-8100 - Fax: (46) 3555-8101

E-mail: planalto@planalto.pr.gov.br

Praça São Francisco de Assis, 1583
85750-000 PLANALTO - PARANA

- e) Orientação magnética e verdadeira do Norte e indicação do mês e ano de realização do levantamento topográfico;
 - f) Referência de nível;
 - g) Arruamento confrontante, com a localização dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, bem como suas respectivas distâncias, ao imóvel que se pretende parcelar;
 - h) Localização digital georreferenciada, conforme Datum fornecido pelo órgão responsável do poder executivo municipal;
- III - Manifestação da SANEPAR quanto ao atendimento do imóvel por rede de água e esgoto sanitário e da COPEL quanto ao atendimento do imóvel por rede de energia elétrica;
- IV - Outras informações que se façam necessárias, a critério do órgão municipal competente do poder executivo municipal.

Seção II

Do Conteúdo do Projeto

Art. 25º Expedidas as diretrizes por meio da consulta prévia, o proprietário do imóvel, caso deseje dar prosseguimento ao condomínio horizontal, deverá solicitar a aprovação do projeto, anexando para este fim:

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

- a) Projeto elaborado com pontos de georreferenciamento;
- b) Divisas do imóvel perfeitamente definidas e traçadas;
- c) Arruamento vizinho confrontante e a localização dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local;
- d) Vias de circulação existentes e projetadas, com as respectivas cotas, dimensões lineares e angulares;

30 mi



MUNICÍPIO DE PLANALTO

CNPJ: 76.460.526/0001-16

Fone: (46) 3555-8100 - Fax: (46) 3555-8101

E-mail: planalto@planalto.pr.gov.br

Praça São Francisco de Assis, 1583
85750-000 PLANALTO - PARANÁ

- e) Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação nas seguintes escalas: longitudinal - escala horizontal 1:1.000 (um por hum mil); escala vertical 1:100 (um por cem); escala transversal - 1:100 (um por cem);
- f) Localização dos cursos d'água, lagoas e represas, canalizações especiais existentes e projetadas, áreas sujeitas a inundações, bosques e árvores frondosas, pedreiras, linhas de transmissão de energia elétrica, dutos, construções existentes e faixas não edificáveis;
- g) Curvas de nível, atuais e projetadas, com equidistâncias de um metro;
- h) Orientação magnética e verdadeira do norte; mês e ano do levantamento topográfico;
- i) Referência de nível;
- j) Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- k) Subdivisão das quadras em frações privativas, com as respectivas numerações, áreas e dimensões;
- l) Indicação das áreas institucionais que passarão a ser de domínio do Município no ato do registro de condomínio horizontal com as respectivas áreas e dimensões;
- m) Quadro estatístico de áreas, em metros quadrados e percentuais, contendo, no mínimo, as seguintes informações: área total do empreendimento; área total de arruamento; área total de frações privativas e quadras; área total das áreas institucionais;
- II - anteprojeto em 2 (duas) vias da rede de escoamento das águas pluviais e superfícies, canalização em galerias, com indicação de obras (muros de arrimo, pontilhões) quando exigidas e necessárias à conservação dos novos logradouros;
- III - memorial descritivo em 2 (duas) vias impressas, em papel, contendo no mínimo as seguintes informações:
- a) A indicação da finalidade do condomínio e dos usos previstos;

30N1



MUNICÍPIO DE PLANALTO

CNPJ: 76.460.526/0001-16

Fone: (46) 3555-8100 - Fax: (46) 3555-8101

E-mail: planalto@planalto.pr.gov.br

Praça São Francisco de Assis, 1583
85750-000 PLANALTO - PARANÁ

- b) A descrição das frações privativas, das áreas destinadas a uso público e a uso comum dos condôminos, com os elementos necessários à abertura das respectivas matrículas;
- c) A indicação das áreas institucionais a serem transferidas ao município;
- d) A enumeração das obras e serviços previstos para o condomínio horizontal, com a indicação de responsabilidades;
- e) As condições urbanísticas do empreendimento e limitações que incidem sobre as frações privativas e comuns;
- f) Descrição dos cursos d'água, lagoas e represas, canalizações especiais existentes e projetadas, áreas sujeitas a inundações, bosques e árvores frondosas, pedreiras, linhas de transmissão de energia elétrica, dutos, construções existentes e faixas não edificáveis;

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

- a) A indicação de todas as obras e serviços a serem executados pelo empreendedor;
- b) O período e o prazo de execução de cada obra e serviço.

Art. 26º Os condomínios horizontais que necessitem de licenciamento ambiental deverão apresentar o projeto para o órgão responsável do poder executivo municipal, para anuência prévia, e posteriormente encaminhá-lo ao Instituto Água e Terra do Paraná (IAT) para o processo de licenciamento ambiental.

§ 1º Para aprovação final do projeto de condomínio, o Município exigirá a licença de instalação emitida pelo IAT.

§ 2º Nos casos em que o projeto, para fins de aprovação no IAT, sofra qualquer alteração, será necessária a reapresentação do mesmo para o órgão responsável do poder executivo municipal, antes da emissão da aprovação final pela Prefeitura Municipal de Planalto.

Seção III

Da Aprovação de Projeto de Condomínio Horizontal

BONI



MUNICÍPIO DE PLANALTO

CNPJ: 76.460.526/0001-16
Fone: (46) 3555-8100 - Fax: (46) 3555-8101
E-mail: planalto@planalto.pr.gov.br
Praça São Francisco de Assis, 1583
85750-000 PLANALTO - PARANÁ

Art. 27º Os projetos de condomínio horizontal deverão ser aprovados pelo órgão responsável do poder executivo municipal, ouvidos os órgãos Federais e Estaduais, quando for o caso.

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

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

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

Art. 28º Por ocasião da aprovação do projeto do condomínio horizontal, o empreendedor assinará um termo de compromisso no qual se obrigará a:

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

- a) Abertura, terraplanagem e pavimentação das vias de circulação, conforme especificação do órgão responsável do poder executivo municipal, com os respectivos marcos de alinhamento e nivelamento;
- b) Meio-fios, guias de pedra ou de concreto e pavimentação em todas as vias;
- c) Canalização das águas pluviais;
- d) Drenagens, aterros, pontes, pontilhões e bueiros que se fizerem necessários;
- e) Abertura de poços, caso não exista previsão de ligação da área ao sistema oficial de abastecimento de água, no prazo máximo de 2 (dois) anos;
- f) Rede elétrica pública em conformidade com o projeto e com as diretrizes aprovadas pela COPEL;

30/11



MUNICÍPIO DE PLANALTO

CNPJ: 76.460.526/0001-16
Fone: (46) 3555-8100 - Fax: (46) 3555-8101
E-mail: planalto@planalto.pr.gov.br
Praça São Francisco de Assis, 1583
85750-000 PLANALTO - PARANA

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

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

IV - fazer constar, nos compromissos de compra e venda de frações ideais, de forma expressa, os ditames do termo de compromisso assinado com o órgão responsável do poder executivo municipal, previstos no Inciso I deste artigo;

V - em cada contrato de compra e venda, delimitar e identificar cada fração, privativa a que se refere e quantificar as frações comuns e ideais;

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

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

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

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

IV - indicações das frações ideais alienadas em proporção com as etapas do projeto;

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

Art. 29º Uma vez aprovado o plano de implantação do condomínio horizontal, e deferido o processo, o órgão responsável do poder executivo municipal baixará um decreto de aprovação do condomínio, no qual deverá constar:

I - dados que caracterizem e identifique o condomínio horizontal;

II - as condições em que o condomínio horizontal foi aprovado;

30N.



MUNICÍPIO DE PLANALTO

CNPJ: 76.460.526/0001-16

Fone: (46) 3555-8100 - Fax: (46) 3555-8101

E-mail: planalto@planalto.pr.gov.br

Praça São Francisco de Assis, 1583
85750-000 PLANALTO - PARANA

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

Art. 31º Realizadas as obras de que trata o art. 29, atendendo ao requerimento do empreendedor e depois de realizadas as competentes vistorias, o Município emitirá o Certificado de Conclusão de Obras de Urbanização.

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

§ 2º O Certificado de Vistoria e Conclusão de Obras e o Habite-se das edificações, bem como novos alvarás para as unidades autônomas, serão emitidos somente se apresentado o Certificado de Conclusão de Obras de Urbanização.

Seção IV

Do Registro e da Fiscalização do Condomínio Horizontal

Art. 32.º Aprovado o projeto do condomínio horizontal, o empreendedor deverá submetê-lo ao registro imobiliário no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade do ato.

Parágrafo único. A comprovação da providência mencionada neste artigo será feita mediante certidão do Cartório de Registro de Imóveis.

CAPÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 33º O proprietário e ou empreendedor poderá estabelecer condições de construção nas frações privativas, caso mais restritivas que as legais por meio de contrato ou outra forma de conhecimento entre as partes.

Art. 34º Esta lei entrará em vigor na data da sua publicação.

Gabinete do Prefeito do Município de Planalto, Estado do Paraná, aos vinte e quatro dias do mês de agosto de 2022.

Luiz C. Boni
LUIZ CARLOS BONI

PREFEITO MUNICIPAL