

LEI Nº 1613/2015

DATA: 17.12.2015

SÚMULA: Autoriza o Município a aprovar projetos de Condomínios Horizontais no perímetro urbano do Município de Itapejara D'Oeste e da outras providências.

A Câmara Municipal de Itapejara D'Oeste, Estado do Paraná, aprovou, e eu Prefeito Municipal sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º. Para efeitos desta Lei consideram-se como Condomínios Horizontais as edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, que poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá cada unidade, propriedade autônoma sujeita as limitações desta Lei e demais legislações Estaduais e Federais pertinentes.

Art. 2º. A elaboração do Estatuto é de inteira responsabilidade do proprietário do condomínio, o qual deve ser elaborado para resguardar a paz jurídica entre os condôminos.

Art. 3º. Os direitos e deveres dos condôminos deverão ser estabelecidos por meio de Convenção Condominial, e sempre que se tratar de ocupação de solo deverá obedecer ao Plano Diretor do Município.

Art. 4º. A propriedade do sistema viário e dos equipamentos comunitários internos não passará ao Município, permanecendo como área de uso comum dos condôminos. Os requisitos para a configuração do Condomínio de Lotes, nos quais não haja prévia construção de prédios são:

I – Cada lote será considerado como unidade autônoma, a ele atribuindo-se uma fração ideal de gleba e coisas comuns, sendo que neste todo existirão também áreas e edificações de uso comum;

Art. 5º. Deverá ser apresentada, pelo proprietário junto a Prefeitura Municipal de Itapejara D'Oeste, a documentação abaixo descrita, para fins de aprovação do condomínio:

- I – Requerimento solicitando a aprovação do condomínio com assinaturas reconhecidas em cartório;
- II - Procuração pública se for o caso, nome por extenso do requerente, CPF, RG, Nº da matrícula do imóvel e finalidade do projeto do condomínio;
- III – Projeto que contenha planta de situação na escala 1:5000; planta de subdivisão/unificação na escala 1:1000;
- IV – Memorial descritivo com os dados do terreno atual e pretendido;
- V – Cronograma físico financeiro;
- VI – Certidão negativa de débitos municipais;
- VII – Matrícula do imóvel atualizada e retificada se for o caso;
- VIII – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) e/ou Registro de Responsabilidade Técnica



Prefeitura de

Itapejara D'Oeste

O FUTURO É A GENTE QUE FAZ.



(RRT) do responsável pelo projeto e execução, com comprovante de pagamento;
IX – Planilha de cálculo das áreas;

Art. 6º. A documentação referida no artigo 6º deverá ser apresentada em quatro vias, abrangendo:

- a) localização, denominação do imóvel e denominação do condomínio;
- b) nome do proprietário;
- c) área total do imóvel, área a ser loteada e área remanescente, se for o caso;
- d) número de cada lote e respectiva área;
- e) marcos ou estações;
- f) rumos ou azimutes;
- g) dimensões das áreas e distâncias (frente, fundo, lado direito e lado esquerdo);
- h) limites e confrontações;
- i) nome das vias de acesso e de comunicação interna;
- j) acidentes geográficos encontrados, cursos d'água, lagoas matas e elevações;
- k) assinatura dos técnicos responsáveis pelo projeto, mencionando os nomes, qualificação profissional e respectivos números de registro no CREA e/ou CAU.

Art. 7º. A planta geral do imóvel deverá ser apresentada em cópia heliográfica, contendo todas as especificações técnicas e legais exigidas, bem como:

- a) laterais do perímetro, devidamente demarcadas;
- b) distâncias de um marco a outro e perímetro de todo o imóvel;
- c) delimitação e inclinação, conforme matrícula, dos limites confrontantes;
- d) altitudes relativas de cada estação do instrumento e a conformação altimétrica ou ortográfica aproximada dos terrenos (curvas de nível);
- e) construções existentes, com indicações de seus fins, bem como os marcos, valos, cercas, muros divisórios e outros quaisquer vestígios que sirvam ou que tenham servido de base à demarcação;
- f) data de confecção dos trabalhos;
- g) legenda, com a discriminação das áreas;
- h) indicação na planta, do Norte verdadeiro;

Art. 8º. A planta do projeto deverá ser apresentada no mínimo em quatro cópias heliográficas, elaboradas segundo as especificações técnicas exigidas para a planta geral do imóvel, e contendo os seguintes elementos:

- a) dimensões e nomenclatura das vias de comunicação;
- b) número e somatório das áreas dos lotes, somatório das áreas das estradas (especificando largura e comprimento), somatório das áreas de preservação permanente (APP), somatório das demais áreas, e a área total do condomínio e a do imóvel (que deverão conferir com as que constam da planta geral do imóvel e dos memoriais descritivos);

Art. 9º. Para efeitos tributários, cada lote mencionado no Registro do Condomínio de Lotes constituirá unidade isolada, contribuindo, o proprietário diretamente com as importâncias relativas aos impostos e taxas federais, estaduais e municipais, na forma dos respectivos lançamentos ou instrumentos de cobrança.



Art. 10º. O projeto do Condomínio de Lotes, para ser aprovado pela Municipalidade, primeiro, deverá ser submetido à viabilidade e diretrizes estabelecidas pelo Município, através do Plano Diretor no que tange aos aspectos urbanísticos, ambientais e demais legislações em vigor.

Art. 11º. Uma vez concluído o empreendimento, aprovado pela Prefeitura Municipal, devidamente, registrado no Ofício Imobiliário e constituído legalmente o condomínio, os serviços de instalação e manutenção, conservação de via interna, recolhimento de lixo, sinalização e repintura, rede elétrica e iluminação, rede de água, galerias de drenagem de águas pluviais, arborização, deverão ser efetuados pelo condomínio.

§ 1º. Todo o perímetro da área do Condomínio deverá ser murado, sendo que o muro deverá ter altura mínima de 2,00m (dois metros), que caracteriza a separação da área utilizada da malha viária urbana.

§ 2º. Cada lote as testadas não poderão ter dimensões menores que 6,00m (seis metros).

Art. 12º. O condomínio quando possuir vias internas, além da infraestrutura básica (sinalização viária, redes de energia elétrica com iluminação para as vias e rede de água e drenagem), o incorporador e proprietário deverão executar as seguintes obras: portaria, área destinada ao zelador, área de lazer, recreação.

§ 1º. As áreas verdes e de recreação, serão de uso exclusivo do condomínio, perfazendo um mínimo de 10% (dez por cento) da área total do empreendimento; deverão ser equipados para lazer e recreação, 60% (sessenta por cento) deste percentual, e 40% (quarenta por cento) tratada paisagisticamente.

§ 2º. As áreas de preservação não poderão incidir sobre os lotes e também não poderão ficar encravada, sem acesso.

Art. 13º- Para as ruas internas do Condomínio de Lotes serão exigido 6,00m (seis metros), de pista e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para cada passeio na frente da testada de cada lote.

§ 1º. Acesso ao condomínio deve ser projetado para a via principal do Município, com recuo adequado para as manobras de acesso aos veículos, com acesso mínimo para 2 (dois) veículos simultaneamente.

§ 2º. O material a ser utilizado na pavimentação da via será com pavimentação poliédrica ou pavimentação asfáltica em CBUQ, e para os passeios deverá ser com blocos de concreto tipo "Paver", toda infraestrutura aprovada pela Municipalidade.

§ 3º. Para cada rua sem saída deverá ser executado um retorno circular com raio mínimo igual à largura da rua.

Art. 14º. É dever de o proprietário pedir aprovação aos poderes públicos competentes em caso de qualquer alteração da finalidade da edificação aprovada.

Art. 15º. O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após estar registrado, no cartório competente de Registro de Imóveis.



§ 1º – Nenhum lote poderá ser colocado à venda sem o respectivo registro no Registro de Imóveis sobre pena da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 16º. - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Itapejara D'Oeste, Estado do Paraná, aos 17 (dezessete) dias do mês de dezembro de 2015.



Eliandro Luiz Pichetti
Prefeito Municipal