



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE JACAREZINHO - PR

SEGUNDA-FEIRA, 31 DE DEZEMBRO DE 2018

ANO: VII

EDIÇÃO Nº: 1561- 04 Pág(s)

Edições: www.jacarezinho.pr.gov.br/diario

Contato: diariooficial@jacarezinho.pr.gov.br / 43 3911-3030

ATOS DO PODER EXECUTIVO E LEGISLATIVO

LEI COMPLEMENTAR Nº 73/2018

(Projeto de Lei Complementar 10/2018)

LEI COMPLEMENTAR Nº 73/2018 de 21 de dezembro de 2018

“Dispõe sobre as regras dos condomínios no âmbito do Município de Jacarezinho/PR”.

A Câmara Municipal de Jacarezinho, Estado do Paraná, aprovou, e eu, prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º. Será admitida a implantação de condomínio se obedecidas as disposições contidas nesta e nas demais legislações pertinentes.

Art. 2º. Não será admitida implantação de condomínio:

I – em área alagadiça ou sujeita a inundação, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento e a contenção das águas;
II – em área considerada contaminada ou suspeita de contaminação por material nocivo ao meio ambiente ou à saúde pública, sem que seja previamente saneado e atendidas as exigências do órgão competente;

III – em área sujeita a deslizamento de encosta, abatimento do terreno, processo de erosão linear ou outra situação de risco, antes de tomadas as providências para garantir a sua estabilidade;

IV – em área com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas dos órgãos competentes;

V – em área onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

VI – em área que integre unidades de conservação da natureza, incompatíveis com o tipo de empreendimento;

VII – onde for técnica ou economicamente inviável a implantação de infraestrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos comunitários;

VIII – onde houver proibição para esse tipo de empreendimento, em virtude das normas ambientais ou de proteção do patrimônio cultural.

Art. 3º. Os parâmetros construtivos estão definidos na Lei Municipal de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e serão aplicados sobre a fração privativa de cada unidade.

Art. 4º. Em condomínios onde as frações privativas possuam testadas para a via pública, será admitido uso misto, respeitando-se os parâmetros da Lei Municipal de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

Art. 5º. Serão permitidas, no recuo frontal mínimo para a via pública, a instalação de portarias, guaritas e abrigos para guarda independentes da edificação e de caráter removível, desde que não ultrapassem a área mínima de 6,00 m² (seis metros quadrados) de projeção, incluindo a cobertura.

Parágrafo Único Quando solicitado pelo Município, as edificações de que trata o caput deste Artigo deverão ser removidas, sem qualquer ônus para este.

Art. 6º. Nenhum condomínio aprovado pelo Poder Público poderá produzir impacto de aumento da vazão máxima de águas pluviais para a jusante, com relação às condições de total permeabilidade da área.

Parágrafo Único A área permeável é definida pela cobertura que permite a infiltração da precipitação pluviométrica.

Art. 7º. Serão de responsabilidade e ônus do condomínio:

I – serviços de conservação e manutenção das vias internas, inclusive a sua sinalização;

II – serviços de conservação e manutenção das áreas verdes e de lazer internas do condomínio, bem como das edificações de uso comum;

III – coleta interna de lixo e disposição em local adequado para a coleta externa;

IV – serviços de iluminação das áreas comuns.

Art. 8º. Após a implantação do condomínio, as áreas de uso comum não poderão ter sua destinação alterada pelo incorporador ou pelos condôminos.

Art. 9º. Havendo extinção do condomínio, as áreas comuns, inclusive benfeitorias nelas executadas, e as vias internas serão doadas sem quaisquer ônus para o Município.

Art. 10º. Deverá ser garantido às concessionárias de serviços públicos acesso à leitura do consumo dos serviços prestados.

Art. 11º. Deverá ser garantido o acesso das autoridades públicas responsáveis pela segurança, fiscalização e bem-estar da população no condomínio.

Art. 12º. Após a averbação do empreendimento junto ao Cartório de Registro de Imóveis, o proprietário deverá solicitar o lançamento da referida averbação no órgão municipal competente.

Art. 13º. O condomínio com área superior a 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados) de matrícula deverá incorporar em seu interior no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) de sua área total com reserva para área verde, área institucional e de arruamento, atendidos os parâmetros de uso e ocupação do solo e as demais legislações pertinentes. Essas áreas deverão ser divididas em:

I – as Áreas de Arruamento e Estacionamento não deverão ser menores que 20% (vinte por cento) da área total do terreno;

II – a Área Verde não deverá ser menor que 5% (cinco por cento) da área total do terreno;

III – a Área Institucional não deverá ser menor que 5% (cinco por cento) da área total do terreno, e poderá ser disposta das seguintes formas:

a) a área de doação destinada ao uso institucional em condomínios deverá ter testada para a via pública e estar situada em área contígua e externa ao perímetro de acesso controlado;

b) esta área poderá ser doada através de outra, correspondendo aos 5% (cinco por cento) da área total do terreno do empreendimento, porém deve situar-se no mesmo bairro;

IV – as áreas de que trata este Artigo deverão ser averbadas na matrícula do imóvel.

Art. 14 O condomínio só poderá ser implantado em áreas com acesso direto à via em boas condições de trafegabilidade, atendendo às seguintes infraestruturas mínimas:

I – implantação do sistema coletivo de abastecimento de água;

II – tratamento paisagístico dos passeios;



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE JACAREZINHO - PR

SEGUNDA-FEIRA, 31 DE DEZEMBRO DE 2018

ANO: VII

EDIÇÃO Nº: 1561- 04 Pág(s)

Edições: www.jacarezinho.pr.gov.br/diario

Contato: diariooficial@jacarezinho.pr.gov.br / 43 3911-3030

ATOS DO PODER EXECUTIVO E LEGISLATIVO

III – coleta e interligação à rede pública de esgotos existente/ETE;
IV – implantação da rede de energia elétrica e iluminação das vias internas;

V – captação, condução, disposição das águas e implantação de cisternas, conforme a Seção II, Artigo 93 da Lei Complementar 57/2014, que dispõe sobre o Código de Obras do Município;

VI – adequação topográfica, de modo a garantir acessibilidade;

VII – demarcação das frações;

VIII – abertura e pavimentação definitiva das vias internas;

IX – tratamento das faixas ao longo das margens dos córregos, linhas de drenagem sazonais, corpos d'água em geral e escoamento de água pluvial;

X – projeto de arborização e tratamento da área fracionada com gramíneas quando não houver cobertura vegetal remanescente;

XI – em áreas de elevada complexidade geológica-geotécnica, poderão ser exigidos projetos complementares, a critério do órgão municipal competente;

XII – implantação de área de lazer, conforme o Artigo 77 da Lei Complementar 57/2014, que dispõe sobre o Código de Obras do Município;

XIII – o imóvel deverá dispor de local adequado para armazenagem dos resíduos sólidos, em espaço voltado e aberto para a via pública.

§ 1º. As regularizações fundiárias de interesse social em regime de condomínio deverão possuir, no mínimo, vias internas, escoamento das águas pluviais, rede para o abastecimento de água potável e soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.

§ 2º. A cada 200,00 m (duzentos metros) de extensão de quadra, deverá ser implantada uma via.

Art. 15 O interessado apresentará projeto definitivo georreferenciado à Rede de Apoio Geodésica adotada pelo Município e de acordo com as diretrizes definidas pelo órgão municipal competente, composto de:

I – planta do Projeto Urbanístico em meio digital, conforme solicitado pelo órgão municipal competente, e 4 (quatro) vias impressas em escala 1:1.000 ou 1:500, sendo aceitas outras escalas, caso necessário, indicando:

a) delimitação, confrontantes, curva de nível de metro em metro, norte magnético e sistema de vias com o devido estaqueamento a cada 20,00 m (vinte metros);

b) frações com respectivas dimensões e numeração;

c) as faixas não edificáveis com a expressão "FAIXA NÃO EDIFICÁVEL – indicando a respectiva legislação", nos seguintes casos: cursos d'água, nascentes, águas dormentes e respectivas áreas de preservação permanente, conforme as Leis Federais 6.766/1979 e 4.771/1965 e suas alterações;

d) as faixas dos lotes onde forem necessárias obras de saneamento ou outras de interesse público;

e) sentido de escoamento das águas pluviais;

f) raios de curvatura e desenvolvimento das vias internas e seus cruzamentos, para empreendimentos acima de 10 (dez) unidades;

g) largura das vias internas, das pistas de rolamento, das calçadas, dos passeios, do canteiro central, das ciclovias ou ciclo faixas, quando houver, recuos, etc;

h) quadro estatístico de áreas;

i) cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART do respectivo Conselho Profissional, relativa ao projeto e execução do condomínio;

II – documentos relativos ao condomínio, a serem anexados ao projeto definitivo:

a) registro do imóvel atualizado, com data de emissão de no máximo 90 (noventa) dias e certidão negativa de ônus;

b) certidões negativas de tributos municipais relativos ao imóvel;

c) modelo de Contrato de Compra e Venda das unidades;

d) memorial descritivo do empreendimento;

e) memorial descritivo da drenagem;

f) viabilidade emitida pela Companhia Paulista de Força e Luz – CPFL, pela Companhia de Saneamento do Paraná – SANEPAR e pelo Instituto Ambiental do Paraná – IAP;

g) além do Projeto Urbanístico, deverão também ser apresentados os projetos de Drenagem, Rede de Água, Rede de Esgoto, Energia Elétrica, Pavimentação e Arborização.

§ 1º. O projeto definitivo e demais documentos deverão ser assinados pelo proprietário ou seu representante legal devidamente constituído por instrumento público, pelo autor do projeto e pelo responsável técnico da execução, devendo ser legíveis e dentro das especificações técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

§ 2º. Para os fins do que trata o Parágrafo anterior, o autor do projeto e o responsável técnico da execução deverão estar identificados com o número de seus registros nos respectivos conselhos profissionais.

§ 3º. Caso se constate, a qualquer tempo, que os documentos exigidos nesta Seção são inverídicos, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas nulas a consulta prévia e as autorizações expedidas pelo Município.

§ 4º. A qualquer momento, o órgão competente pela aprovação poderá solicitar documentação complementar, sendo que o não atendimento poderá acarretar a não aprovação do empreendimento.

Art. 16 Os condomínios serão classificados de acordo com o número de unidades, disposição das unidades no imóvel e características da edificação, nas seguintes modalidades:

I – residências em série, paralelas ao alinhamento predial;

II – residências em série, transversais ao alinhamento predial;

III – residências isoladas;

IV – residências horizontais;

V – verticais, sendo:

a) habitação coletiva;

b) uso comercial;

c) uso misto.

Art. 17 Consideram-se condomínio de residências em série paralelas ao alinhamento predial as residências térreas ou assobradadas, geminadas ou não, situadas ao longo das vias públicas, com no máximo 10 (dez) unidades, obedecidos os seguintes parâmetros:

I – a testada da fração privativa deverá ter, no mínimo, 6,00 m (seis metros), acrescida do recuo frontal obrigatório de sua respectiva zona;

II – a área mínima da fração privativa interna deverá ter, no mínimo, 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados);



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE JACAREZINHO - PR

SEGUNDA-FEIRA, 31 DE DEZEMBRO DE 2018

ANO: VII

EDIÇÃO Nº: 1561- 04 Pág(s)

Edições: www.jacarezinho.pr.gov.br/diario

Contato: diariooficial@jacarezinho.pr.gov.br / 43 3911-3030

ATOS DO PODER EXECUTIVO E LEGISLATIVO

III – a área mínima de fração voltada para a rua pública, no meio de quadra, deverá ter, no mínimo, 144,00 m² (cento e quarenta e quatro metros quadrados);

IV – a área mínima de fração voltada para a rua pública, quando na esquina, deverá ter, no mínimo, 144,00 m² (cento e quarenta e quatro metros quadrados) mais 30% (trinta por cento);

V – o afastamento da divisa de fundo terá, no mínimo, 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros).

Art. 18 Consideram-se condomínio de residências em série transversais ao alinhamento predial as residências térreas ou assobradadas, geminadas ou não, que exijam abertura de faixa de acesso, com no máximo 10 (dez) unidades, obedecidos os seguintes parâmetros:

I – até 4 (quatro) unidades internas, o acesso deverá ser por uma faixa de, no mínimo, 4,20 m (quatro metros e vinte centímetros), sendo 1,20 m (um metro e vinte centímetros) de passeio;

II – com mais de 4 (quatro) unidades internas, o acesso deverá ser por uma faixa de, no mínimo:

a) 6,50 m (seis metros e cinquenta centímetros), quando as edificações estiverem situadas em um único lado da faixa de acesso, sendo, no mínimo, 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de passeio;

b) 8,00 m (oito metros), quando as edificações estiverem dispostas em ambos os lados da faixa de acesso, sendo, no mínimo, 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de passeio para cada lado;

III – cada unidade deverá possuir área de terreno de uso exclusivo com, no mínimo, 6,00 m (seis metros) de testada;

IV – nas unidades de frente para a via interna, será admitido recuo frontal de 3,00 m (três metros);

V – os acessos mencionados nos incisos I e II deverão possuir iluminação artificial de acordo com as especificações técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT;

VI – o afastamento da divisa de fundo terá, no mínimo, 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros).

Parágrafo Único As residências em série transversais ao alinhamento predial somente poderão ser implantadas em lotes com testada mínima de 12,00 m (doze metros) e acesso para as vias públicas.

Art. 19 Consideram-se condomínio de residências isoladas as residências térreas ou assobradadas com número de unidades autônomas superior a 10 (dez), obedecidos os seguintes parâmetros:

I – área e testada da fração privativa deverão atender, no mínimo, 80% (oitenta por cento) dos parâmetros estabelecidos para a zona onde estiver situado;

II – reserva de área pública e outras obrigações, de acordo com o Artigo 13 desta Lei;

III – faixas de acesso com as seguintes dimensões mínimas:

a) quando as edificações estiverem situadas em um só lado da faixa de acesso e esta medir até 120,00 m (cento e vinte metros) de comprimento, o acesso será de 11,00 m (onze metros), sendo 8,00 m (oito metros) de pista de rolamento, 2,00 m (dois metros) de passeio junto ao alinhamento predial das frações privativas e 1,00 m (um metro) junto à divisa do imóvel, destinado a ajardinamento;

b) quando a faixa de acesso for maior que 120,00 m (cento e vinte metros) de comprimento ou as edificações estiverem situadas em

ambos os lados da faixa de acesso, o acesso será de, no mínimo, 15,00 m (quinze metros), sendo 9,00 m (nove metros) de pista de rolamento, 2,00 m (dois metros) de calçada em ambos os lados da pista e 1,00 m (um metro) junto à divisa do imóvel, destinado a ajardinamento;

IV – os acessos mencionados no inciso III deverão possuir iluminação artificial de acordo com as especificações técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Art. 20 Considera-se condomínio de residências horizontais o empreendimento localizado na Unidade Territorial de Planejamento – UTP de Jacarezinho que atenda aos parâmetros definidos na Lei Municipal de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, bem como ao seguinte:

I – reserva de área pública e outras obrigações de acordo com o Artigo 13 desta Lei;

II – faixas de acesso com as seguintes dimensões mínimas:

a) quando as edificações estiverem situadas em um só lado da faixa de acesso e esta medir até 120,00 m (cento e vinte metros) de comprimento, o acesso será de, no mínimo, 11,00 m (onze metros), sendo, 8,00 m (oito metros) de pista de rolamento, 2,00 m (dois metros) de passeio junto ao alinhamento predial das frações privativas e 1,00 m (um metro) junto à divisa do imóvel, destinado a ajardinamento;

b) quando a faixa de acesso for maior que 120,00 m (cento e vinte metros) de comprimento ou as edificações estiverem situadas em ambos os lados da faixa de acesso, o acesso será de, no mínimo, 15,00 m (quinze metros), sendo, 9,00 m (nove metros) de pista de rolamento, 2,00 m (dois metros) de calçada em ambos os lados da pista e 1,00 m (um metro) junto à divisa do imóvel, destinado a ajardinamento.

III – os acessos mencionados no inciso II deverão possuir iluminação artificial de acordo com as especificações técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT;

IV – deverão ser atendidas as normas de acessibilidade conforme a NBR 9050.

Art. 21 Considera-se condomínio vertical o empreendimento que tenha um ou mais edifícios, sendo:

I – habitação coletiva, edificação residencial com unidades autônomas superpostas;

II – comércio e serviço, edificação comercial com unidades autônomas superpostas;

III – misto, edificação residencial e comercial com unidades autônomas superpostas.

Art. 22 O condomínio vertical deverá atender aos seguintes parâmetros:

I – reserva de área pública e outras obrigações de acordo com o Artigo 13;

II – parâmetros de infraestrutura de acordo com o Artigo 14;

III – faixas de acesso com as seguintes dimensões mínimas:

a) 6,00 m (seis metros) em mão dupla, para veículos;

b) 3,00 m (três metros) em mão única, para veículos;

c) 2,00 m (dois metros) para pedestres, com acesso independente;

IV – os acessos mencionados no inciso II deverão possuir iluminação artificial de acordo com as especificações técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT;



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE JACAREZINHO - PR

SEGUNDA-FEIRA, 31 DE DEZEMBRO DE 2018

ANO: VII

EDIÇÃO Nº: 1561- 04 Pág(s)

Edições: www.jacarezinho.pr.gov.br/diario

Contato: diariooficial@jacarezinho.pr.gov.br / 43 3911-3030

ATOS DO PODER EXECUTIVO E LEGISLATIVO

V – será obrigatória a criação de, no mínimo, 1 (uma) vaga de estacionamento para cada habitação coletiva, comércio e serviço ou edificação mista, obedecendo às seguintes dimensões mínimas:

a) vagas para veículos deverão ter as medidas mínimas de 2,80 m x 5,50 m (dois metros e oitenta centímetros por cinco metros e cinquenta centímetros);

b) deverá ser reservada a porcentagem mínima de 3% (três por cento) de vagas para Portadores de Necessidades Especiais – PNE, assim como deverão ser seguidas as normas de acessibilidade descritas na NBR 9050.

VI – além das vagas destinadas aos moradores do condomínio, terá que ser reservada a criação de 3% (três por cento) da quantidade total de vagas para visitantes;

VII – será permitida a construção de condomínio com até 8 (oito) pavimentos na Zona Residencial (ZR), sendo que, para a sua aprovação, o projeto deverá ser submetido à análise prévia de sua viabilidade através de reunião com o Conselho do Plano Diretor Municipal;

VIII – entre uma edificação em relação à outra, deverá ser respeitada a distância mínima de 6 m (seis metros); também deverá ser observado o Código do Corpo de Bombeiros NPT009.

Art. 23 As edificações destinadas ao uso comercial deverão atender os parâmetros mínimos dos compartimentos definidos na Tabela IV, bem como:

I – portas de acesso ao público com largura livre de, no mínimo, 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), acrescidas de 1,00 m (um metro) para cada 300,00 m² (trezentos metros quadrados) de área útil;

II – possuir sanitário com, no mínimo, 1 (um) vaso sanitário e 1 (um) lavatório;

III – possuir sanitários distintos para cada sexo em edificações acima de 100,00 m² (cem metros quadrados) de área útil;

IV – possuir um DML;

V – obedecer às especificações das normas sanitárias;

VI – atender às exigências do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado do Paraná;

VII – estar de acordo com a Consolidação das Leis do Trabalho – CLT.

VIII – seguir os demais parâmetros constantes na Lei de Uso e Ocupação do Solo;

IX – seguir as normas de acessibilidade previstas na NBR 9050.

Art. 24 Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogados os Artigos 121 a 129 da Lei Complementar 57, de 2014.

Palácio São Sebastião, Gabinete do Prefeito Municipal de Jacarezinho, 21 de dezembro de 2018.

Sérgio Eduardo Emygdio de Faria
Prefeito Municipal