LEI n.º 2304

<u>SÚMULA:</u> Estabelece normas para projeto de residências em série e condomínios residenciais e empresariais no município de Campo Largo/PR.

A **CÂMARA MUNICIPAL DE CAMPO LARGO**, Estado do Paraná, aprovou e eu, **PREFEITO MUNICIPAL**, sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES E DEFINIÇÕES

Art. 1º. A presente lei tem como objetivo estabelecer normas para os projetos de residências geminadas, residências em série e condomínios residenciais e empresariais no município de Campo Largo/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:** 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** ("non aedificandi"): área do terreno onde não é permitida qualquer edificação;

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:** terreno não submetido a processo de parcelamento urbano e não identificado como lote;

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 glebas, áreas ou terrenos indivisos em lotes. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições da legislação federal, estadual e municipal pertinente;

XVI.**Quadra:** área resultante de loteamento/condomínio horizontal, delimitada por vias de circulação e/ou limites deste mesmo;

XVII.**Residências isoladas:** habitações edificadas em lote independente destinada 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 horizontais e residências em série transversais ao alinhamento predial;

XX.**Vias:** área destinada ao sistema de circulação de veículos e pedestres, existentes ou projetadas;

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

Parágrafo único. A largura máxima das quadras internas dos condomínios horizontais poderão variar de acordo com o projeto, desde que aprovado pelo órgão municipal competente.

TÍTULO II
DAS RESIDÊNCIAS

Art. 4º. Toda edificação destinada a habitação unifamiliar deverá ter ambientes para repouso, alimentação, serviços e higiene, conjugados ou não, perfazendo uma área construída mínima de 36m² (trinta e seis metros quadrados).

Parágrafo único. As edificações residenciais deverão observar as exigências cabíveis estabelecidas nesta Lei, no Código de Obras e na Lei de Zoneamento Uso e Ocupação do Solo.

CAPÍTULO I
DAS RESIDÊNCIAS GEMINADAS

Art. 5º. São consideradas residências geminadas as unidades de moradia contíguas, que possuam uma parede em comum, limitadas a duas moradias.

§1st. As residências geminadas deverão ocupar um único lote, de propriedade individual ou em condomínio, com registro independente para cada unidade autônoma.

§2nd. Somente serão permitidas residências geminadas em lotes com testada para via pública devidamente regularizada e com infraestrutura básica;

§3rd. Cada unidade autônoma deverá respeitar os parâmetros urbanísticos referente ao uso, coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação e recuos definidos na Lei Municipal de Zoneamento, conforme a zona em que se situa.

§4th. Cada unidade autônoma deverá ter área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados).

§5th. A testada de cada unidade autônoma deverá ter, no mínimo, 6m (seis metros).

§6th. Cada unidade autônoma deverá ter a previsão de, no mínimo, uma vaga de garagem, sendo esta fora do recuo obrigatório.

CAPÍTULO II
DAS RESIDÊNCIAS EM SÉRIE PARALELAS AO ALINHAMENTO PREDIAL

Art. 6º. São consideradas residências em série paralelas ao alinhamento predial aquelas situadas ao longo das vias públicas, geminadas ou não, com o limite de dez unidades autônomas.

§1st. As residências em série paralelas ao alinhamento predial deverão ocupar um único lote, de propriedade individual ou em condomínio, com registro independente para cada unidade autônoma.

§2nd. Entre os lotes ocupados por casas em série paralelas ao alinhamento predial, quando a largura da quadra for superior a 120m, o município poderá exigir a destinação de faixa não edificável, atendendo o disposto na Lei Municipal do Sistema Viário.

§3rd. Só serão admitidas residências em série paralelas ao alinhamento predial em lotes originários de parcelamento aprovado, regularizados, dotados de infra-estrutura básica.

Art. 7º. As residências em série, paralelas ao alinhamento predial, deverão obedecer às seguintes condições:

I. A testada de cada unidade autônoma terá, no mínimo, 6m (seis metros);
II. Cada unidade autônoma deverá respeitar os parâmetros urbanísticos referente ao uso, coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação e recuos definidos na Lei Municipal de Zoneamento, conforme a zona em que se situa.
III. Cada unidade autônoma deverá ter área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados).
IV. Cada unidade autônoma deverá ter a previsão de, no mínimo, uma vaga de garagem, sendo esta fora do recuo obrigatório.

Art. 8º. Só será admitida a construção de residências em série paralelas ao alinhamento predial nos locais indicados pela Lei Municipal de Zoneamento, cabendo ao empreendedor apresentar solução viável, a critério do órgão municipal competente, para o esgotamento sanitário.

CAPÍTULO III
DAS RESIDÊNCIAS EM SÉRIE TRANSVERSAIS AO ALINHAMENTO PREDIAL

Art. 10. São consideradas residências em série transversais ao alinhamento predial aquelas cuja disposição exija a abertura de via de circulação interna, com o limite de dez unidades autônomas, geminadas ou não.

Parágrafo único. As residências em série transversais ao alinhamento predial deverão ser registradas através de condomínio, com registro independente para cada unidade autônoma, indicando a fração ideal, fração de uso comum e fração privativa de cada condômino.

Art. 11. Só serão admitidas residências em série transversais ao alinhamento predial em lotes originários de loteamento aprovado.

Art. 12. As residências em série, transversais ao alinhamento predial, deverão obedecer às seguintes condições:

I. A testada de cada unidade autônoma terá, no mínimo, 6m (seis metros);

II. As vias de circulação interna deverão ser construídas de acordo com os seguintes parâmetros:

a) 6m (seis metros) de largura, quando as edificações estiverem dispostas em um só lado da via, sendo 5m (cinco metros) de pista de rolamento e 1m (um metro) de calçada.

b) 7m (sete metros), quando as edificações estiverem dispostas em ambos os lados da via, sendo 5m (cinco metros) de pista de rolamento e 1m (um metro) de calçada para cada lado;

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

d) Toda infraestrutura da via interna será de responsabilidade do empreendedor, condição para aprovação e emissão do Certificado de Conclusão de Obras – CVCO.

III. Quando houver mais de 5 (cinco) moradias no mesmo lado da via de circulação interna, deverá ser construído um bolsão de retorno com diâmetro mínimo de 12m (doze metros), sendo admitida outra forma de viabilizar retorno para os veículos a critério do órgão municipal competente pela aprovação do projeto;

IV. Cada unidade autônoma deverá respeitar os parâmetros urbanísticos referente ao uso, coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação e recuos definidos na Lei Municipal de Zoneamento, conforme a zona em que se situa.

a) Os recuos frontais para a via de circulação interna deverão ter no mínimo 3m (três metros).

V. Cada unidade autônoma deverá ter área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados).

VI. Cada unidade autônoma deverá ter a previsão de no mínimo uma vaga de garagem, sendo esta fora do recuo obrigatório.

Art. 13. Só será admitida a construção de residências em série transversais ao alinhamento predial nos locais permitidos pela Lei Municipal de Zoneamento, cabendo ao empreendedor apresentar solução viável, a critério do órgão municipal competente, para o esgotamento sanitário.

Art. 14. Em casos de lotes com residências transversais e paralelas ao alinhamento predial, deverá ser respeitado o limite máximo de dez unidades autônomas.

TÍTULO III
DOS CONDOMÍNIOS VERTICAIS

Art. 15. São considerados condomínios verticais as edificações que comportem mais de duas unidades autônomas, agrupadas verticalmente em lote único.

Art. 16. Os condomínios verticais 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 de cada condômino.

Art. 17. Os condomínios verticais deverão obedecer às seguintes condições:

I. Deverão prover área de recreação coletiva, sendo 6m² (seis metros quadrados) por unidade, independentemente da quantidade de unidades do condomínio;

II. O terreno deverá ser convenientemente drenado;

III. O empreendimento deverá ser atendido por rede pública de esgotamento sanitário.

Art. 18. A edificação considerada condomínio vertical deverá respeitar os parâmetros urbanísticos definidos na Lei Municipal de Zoneamento, conforme a zona em que se situa.

Art. 19. No caso de condomínios verticais compostos por mais de um bloco de apartamentos na mesma área, toda infraestrutura da via interna será de responsabilidade do empreendedor, condição para aprovação e emissão do Certificado de Conclusão de Obras – CVCO.

§1st. A infraestrutura da via interna deverá ser composta por: Rede de energia, iluminação, rede de água, drenagem e pavimentação.

§2nd. As vias internas do condomínio vertical deverão ter:

I.a) 6,5m (seis metros e cinquenta centímetros) de largura, quando os blocos estiverem dispostos em um só lado da via, sendo 5m (cinco metros) de pista de rolamento e 1,5m (um metro e cinquenta centímetros) de calçada.

II.b) 8m (oito metros), quando os blocos estiverem dispostos em ambos os lados da via, sendo 5m (cinco metros) de pista de rolamento e 1,5m (um metro e cinquenta centímetros) de calçada para cada lado;

Art. 20. O encaminhamento dos projetos de condomínio vertical está condicionado à viabilidade de abastecimento de água potável, podendo para este efeito admitir-se uma das seguintes provas:

I. Laudo baseado em estudo ou perícia procedida pela concessionária de água e esgoto, pelo qual fique constatado que a referida área poderá ser conectada ao sistema de abastecimento de água da cidade;

II. Laudo e parecer favorável da autoridade municipal e estadual competente quanto à possibilidade de perfuração de poços ou outro sistema semelhante.

TÍTULO IV
DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS PARA CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS

Art. 21. São considerados condomínios horizontais os imóveis divididos em mais de dez unidades autônomas, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de circulação interna e vedada a permanência de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio.

Art. 22. As exigências estabelecidas no presente capítulo são válidas para os condomínios horizontais de pequeno e grande porte e para os condomínios empresariais, salvo disposições em contrário nos capítulos específicos.

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

Art. 23. 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 de cada condômino.

Art. 24. Os condomínios horizontais deverão obedecer às seguintes condições:

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

§2nd. 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;

§3rd. O tamanho da unidade autônoma deverá respeitar o lote mínimo estabelecido para a zona na qual a área está inserida, nos termos da Lei Municipal de Zoneamento;

§4th. 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. 25. 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.

§1st. O imóvel onde será implantado o Condomínio Horizontal deverá possuir testada para a via pública;

§2nd. 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;

§3rd. As vias internas do condomínio horizontal deverão ter:

I. Calçadas de ambos os lados da via interna com dimensão mínima de 1,5m (um metro e cinqüenta centímetros);

II. Secção da pista de rolamento mínima conforme a tabela abaixo:

Número de frações privativas a que deve servir o trecho da via	Largura mínima de cada uma das faixas de rolamento da via	Número de faixas de rolamento
Até 20	5 metros	1
21 a 80	7,5 metros	1
+80	10 metros	1

III. A Secção da pista de rolamento da via interna de acesso comum aos condôminos, deverá ser igual a maior via interna projetada.

Art. 26. Nos condomínios horizontais deverá ser reservada área interna comum destinada à recreação dos condôminos, com no mínimo 6,00m² (seis metros quadrados) por unidade autônoma, sendo proibida a previsão destas no recuo frontal obrigatório.

Art. 27. As cercas e muros externos dos condomínios horizontais deverão manter a permeabilidade visual e respeitar a altura máxima de três metros.

Art. 28. Serão de responsabilidade dos condôminos:

I. Serviços de conservação e manutenção das vias internas, inclusive sua sinalização;

II. Serviços de conservação e manutenção das áreas de preservação permanente, áreas verdes, áreas de lazer e edificações de uso comum, internas ao condomínio;

III. Coleta de lixo;

IV. Serviços de iluminação das áreas comuns;

Art. 29. 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. 30. 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. 31. Deve ser garantida a ação livre e desimpedida das autoridades públicas e concessionárias de serviços responsáveis pela segurança, bem-estar da população e infra-estrutura dentro dos limites do condomínio.

SEÇÃO I
DA CONSULTA PRÉVIA PARA CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS

Art. 32. Somente serão admitidos condomínios horizontais nas zonas previstas pela Lei Municipal de Zoneamento.

Art. 33. 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;
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 sessenta dias (60), a contar da data de sua expedição, podendo ser prorrogado por igual período a critério do órgão municipal competente.

§2nd. 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. 34. 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 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. 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 um metro;

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.

IV. Outras informações que se façam necessárias, a critério do órgão municipal competente do poder executivo municipal.

SEÇÃO II
DO CONTEÚDO DO PROJETO

Art. 35. 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;

e) Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação nas seguintes escalas: longitudinal – escala horizontal 1:1000 (um por 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 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 duas vias impressas, em papel, contendo no mínimo as seguintes informações:

a) A indicação da finalidade do condomínio e dos usos previstos;

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. 36. Os condomínios horizontais que necessitarem de licenciamento ambiental deverão apresentar o projeto para o órgão responsável do poder executivo municipal, para anuência prévia, e posteriormente encaminhá-lo ao IAP – Instituto Ambiental do Paraná para o processo de licenciamento ambiental.

§1st. Para aprovação final do projeto de condomínio, o município exigirá a licença de instalação emitida pelo IAP.

§2nd. Nos casos em que o projeto, para fins de aprovação no IAP, 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.

Art. 37.O encaminhamento dos projetos de condomínio horizontal está condicionado à viabilidade de abastecimento de água potável, podendo para este efeito admitir-se uma das seguintes provas:

I. Laudo baseado em estudo ou perícia procedida pela concessionária de água e esgoto, pelo qual fique constatado que a referida área poderá ser conectada ao sistema de abastecimento de água da cidade;

II. Laudo e parecer favorável da autoridade municipal e estadual competente quanto à possibilidade de perfuração de poços ou outro sistema semelhante.

SEÇÃO III
DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE CONDOMÍNO HORIZONTAL

Art. 38. 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.

§1st. 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 pronunciar-se quanto ao pedido de aprovação;

§2nd. 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.

§3rd. 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. 39. Por ocasião da aprovação do projeto do condomínio horizontal de grande porte, o empreendedor assinará um termo de compromisso no qual se obrigará a:

I. Executar no prazo máximo de 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, no mínimo, ensaibramento 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 calçamento 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 dois anos;

f) Rede elétrica pública em conformidade com o projeto e com as diretrizes aprovadas pela COCEL;

g) Formalizar a hipoteca das frações ideais caucionadas em favor do Município, fazendo constar da respectiva escritura que a execução das obrigações serão fiscalizadas pelo órgão responsável do poder executivo municipal;

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;

§2nd. 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;

§3rd. Os marcos de alinhamento e nivelamento, referidos no Inciso I, letra "a" deste artigo, deverão ser de concreto ou pedra, conforme padrão fornecido pelo órgão responsável do poder executivo municipal;

Art. 40. Uma vez aprovado o plano de implantação do condomínio horizontal de grande porte, 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;

III. As indicações das áreas destinadas às vias de circulação interna, áreas destinadas ao lazer recreação interna ao condomínio horizontal, e área institucional externa que se incorpora automaticamente ao patrimônio municipal sem ônus de qualquer espécie para o Município;

IV. A indicação das frações ideais a serem caucionadas como garantia da execução das obras de infraestrutura;

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

Art. 41. Os condomínios que tenham seus projetos aprovados pelo município deverão oferecer ao mesmo, sem custas ou ônus, um instrumento de garantia de execução das obras a cargo do empreendedor, previsto pelo Art. 39, podendo ser representado por hipoteca de lotes ou unidades autônomas no próprio empreendimento, hipoteca de outros imóveis, fiança bancária ou pessoal, depósito ou caução de títulos da dívida pública ou por qualquer outra espécie de garantia prevista em lei.

Art. 42. Caso as obras não sejam concluídas no prazo previsto, o município tomará as medidas necessárias para reclamar a área dada em garantia pela execução das obras de infraestrutura, que passarão a integrar o patrimônio do município.

§1st. O órgão municipal competente pela aprovação do projeto de condomínio poderá prorrogar os prazos inicialmente previstos mediante requerimento devidamente fundamentado do empreendedor.

§2nd.O Certificado de Conclusão de Obras das edificações, bem como o Habite-se, somente serão emitidos se apresentado o Certificado de Conclusão de Obras de Urbanização.

SEÇÃO IV
DO REGISTRO E DA FISCALIZAÇÃO DO CONDOMÍNIO HORIZONTAL

Art. 43. 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.

Art. 44. Realizadas as obras de que trata o Art. 39, o município, atendendo ao requerimento do empreendedor e depois de realizadas as competentes

vistorias, liberará as áreas caucionadas como garantia de execução das obras de infraestrutura.

Parágrafo único. Na imposição de penalidade durante a execução das obras, a fiscalização municipal observará o disposto no Código de Obras e Edificações e demais leis pertinentes.

CAPÍTULO II
DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS DE PEQUENO PORTE

Art. 45. Consideram-se condomínios horizontais de pequeno porte aqueles com mais de 10 (dez) unidades autônomas e com área total máxima de 10.000m² (dez mil metros quadrados).

Art. 46. Deverá ser doado ao município, em local externo aos limites do condomínio, uma área correspondente a 10% da área parcelável, devendo ser transferida através de escritura pública de doação, sem qualquer ônus ou encargos para o Município.

§1st. 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 10,00 m (dez metros), e em terreno com declividade inferior a 30% (trinta por cento);

§2nd. As áreas institucionais a serem doadas não podem estar situadas nas faixas "*non aedificandi*";

§3rd. Caso a área a ser doada não seja de interesse do Município, este poderá exigir contrapartida financeira no valor de mercado correspondente, que deverá ser destinado ao Fundo Municipal de Habitação;

§4th. Caso o condomínio esteja localizado em lote originário de loteamento aprovado, será dispensada a doação de área institucional referida no *caput* deste artigo.

Art. 47. O condomínio de pequeno porte deverá obedecer as seguintes condições:

I. A testada de cada unidade autônoma terá, no mínimo 6 (seis) metros;

II. Cada unidade autônoma deverá ter área mínima de 180m² (cento e oitenta metros quadrados).

III. Cada unidade autônoma deverá ter a previsão de no mínimo uma vaga de garagem, sendo esta fora do recuo obrigatório.

IV. Cada unidade autônoma deverá respeitar os parâmetros urbanísticos referente ao uso, coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação e recuos definidos na Lei Municipal de Zoneamento, conforme a zona em que se situa.

V. Os recuos frontais para a via de circulação interna deverão ter no mínimo 3m (três metros).

CAPÍTULO III
DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS DE GRANDE PORTE

Art. 48. Consideram-se condomínios horizontais de grande porte aqueles cuja área total seja superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados), observando o limite de 100.000m² (cem mil metros quadrados).

Art. 49. Os condomínios horizontais de grande porte deverão doar ao município, em local externo aos limites do condomínio, uma área correspondente a 10% (dez por cento) da área parcelável, devendo ser transferida através de escritura pública de doação, sem qualquer ônus ou encargos para o Município.

§1st. 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 10,00 m (dez metros), e em terreno com declividade inferior a 30% (trinta por cento);

§2nd. As áreas institucionais a serem doadas não podem estar situadas nas faixas "*non aedificandi*";

§3rd. O município poderá aceitar, mediante a anuência do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente – CONDUMA, a doação de área institucional fora das proximidades da gleba, desde que possua valores financeiros equivalente ao da área a ser doada nas proximidades do condomínio.

CAPÍTULO IV
DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS EMPRESARIAIS

Art. 50. Consideram-se condomínios empresariais aqueles destinados ao uso comercial, industrial ou de serviços, implementados em zonas que assim permitam.

Art. 51. Os condomínios empresariais destinados, total ou parcialmente ao uso industrial deverão ser contornados por cinturão de área verde, limitando-se a largura mínima dos recuos obrigatórios, utilizando preferencialmente espécies arbóreas nativas, de acordo com as orientações do órgão municipal competente pela aprovação do projeto.

TÍTULO V
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 52. O proprietário e ou empreendedor poderá estabelecer condições de uso e construção nas frações privativas, ainda que mais restritivas que as legais por meio de contrato ou outra forma de conhecimento entre as partes.

Art. 53. Esta lei entrará em vigor 30 (trinta) dias após sua publicação no Diário Oficial do Município de Campo Largo, revogando-se expressamente a Lei Municipal n.º 1.965/2007 e o Capítulo VIII, da Lei Municipal n.º 1.822/05, assegurando-se os direitos de edificação aos titulares de projetos com consultas prévias e/ou carta de anuências já aprovadas pelo Município de Campo Largo, ou com protocolamentos feitos neste interstício de tempo perante a Administração Pública Municipal, em condições da aprovação nos termos da legislação revogada.

Edifício da Prefeitura Municipal de Campo Largo, 15 de julho de 2011.

EDSON BASSO
PREFEITO MUNICIPAL