



LEI COMPLEMENTAR Nº 216/2023

SÚMULA: Dispõe sobre normas para projetos de residências e condomínios horizontais e verticais do Município de Santa Mônica/PR e dá outras providências.

***FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL APROVOU, E EU,
PREFEITO MUNICIPAL SANCIONO A SEGUINTE LEI:***

**CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES E DEFINIÇÕES**

Art. 1º. Esta Lei estabelece normas para os projetos de casas germinadas, casas em série e condomínios residenciais e empresariais no Município de Santa Mônica/PR.

Art. 2º. Para compreensão dessa 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. **CUL-DE-SAC:** final de rua sem saída, com uma área maior e geralmente arredondada, para a manobra de veículos.
 - VIII. **FAIXA DE ROLAMENTO:** faixa destinada exclusivamente ao tráfego de veículos;
 - IX. **FAIXA NÃO EDIFICÁVEL ("non aedificandi"):** área do terreno onde não é permitida qualquer edificação;
 - X. **FRAÇÃO COMUM:** áreas de uso e propriedade comum dos condôminos, como sistema viário interno e áreas de recreação, não caracterizadas como frações privativas;
 - XI. **FRAÇÃO IDEAL:** soma da área comum e área privativa de cada condômino;
 - XII. **FRAÇÃO PRIVATIVA/UNIDADE AUTÔNOMA:** área de propriedade individual dentro de condomínio, devidamente identificada e destinada ao uso privativo;
 - XIII. **GLEBA:** área de terra, com localização e delimitação definidas, não resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;
 - XIV. **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;
 - XV. **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 Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural;
 - XVI. **PARCELAMENTO:** subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições da legislação federal, estadual e municipal pertinente;
 - XVII. **QUADRA:** área compreendida entre vias públicas, projetadas ou existentes;



-
- XVIII. residências isoladas: habitações edificadas em lote independente, destinadas a uso unifamiliar;
 - XIX. **TESTADA**: dimensão frontal do lote ou unidade autônoma;
 - XX. **VIAS DE CIRCULAÇÃO INTERNA**: área destinada ao sistema de circulação de veículos e pedestres dentro dos condomínios;
 - XXI. **VIAS**: área destinada ao sistema de circulação de veículos e pedestres, existentes ou projetadas.

Art. 3º. As quadras terão no máximo 100,00m (cem metros) de extensão.

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*.

CAPÍTULO II DAS RESIDÊNCIAS

Art. 4º. Toda edificação destinada à habitação unifamiliar deverá ter ambientes para repouso, alimentação, higiene e serviços, sendo conjugados ou não, findando uma área construída de, no mínimo, 40,00m² (quarenta metros quadrados), exceto em projetos de habitação de interesse social reconhecidos pelo órgão competente como tal.

Parágrafo único. As edificações residenciais mencionadas no *caput* deverão respeitar as exigências previstas nesta lei, na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural e na Lei de Código de Edificações e Obras do Município de Santa Mônica/PR.

Seção I Das Residências Geminadas

Art. 5º. São consideradas residências geminadas as unidades de moradia contíguas, que possuam uma parede em comum, limitadas a 2 (duas) unidades autônomas.

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

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



Art. 6º. As residências geminadas deverão obedecer às seguintes condições:

- I – a testada mínima de cada unidade autônoma deverá ter, no mínimo, 5,00m (cinco metros);
- II – o terreno de cada unidade autônoma deverá ter área mínima de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados);
- III – cada unidade autônoma deverá respeitar os parâmetros urbanísticos previsto na zona inserida, definidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural;
- IV – cada unidade autônoma deverá ter a previsão de, no mínimo, uma vaga de garagem, sendo esta fora do recuo obrigatório;
- V – a parede que divide as unidades autônomas deverão apresentar isolamento acústico e possuir largura mínima de 0,20m (vinte centímetros).

Seção II **Das Residências em Série Paralelas ao Alinhamento Predial**

Art. 7º. São consideradas residências em série paralelas ao alinhamento predial aquelas situadas ao longo das vias públicas, geminadas ou não, que dispensam a abertura de corredor de acesso às unidades autônomas, com limite de 30 (trinta) residências.

§1º. 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.

§2º. Somente serão admitidas residências em série, paralelas ao alinhamento predial, em lotes originados de parcelamento aprovado, regularizados e dotados de infraestrutura básica.

Art. 8º. As residenciais em série paralelas ao alinhamento predial deverão obedecer às seguintes condições:

- I - a testada de cada unidade autônoma deverá ter, no mínimo, 6,00m (seis metros), e deverá contemplar toda a extensão do recuo obrigatório.
- II - o terreno de cada unidade autônoma deverá ter área mínima de 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados);
- III – cada unidade autônoma deverá respeitar os parâmetros urbanísticos previsto na zona inserida, definidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural;



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

V – no caso de parede compartilhada, que divide as unidades autônomas, estas deverão

apresentar isolamento acústico e possuir largura mínima de 0,20m (vinte centímetros).

§1º. Não será permitido o fechamento de diretrizes viárias definidas na Lei Municipal do Sistema Viário.

§2º. Somente será admitida a construção de residências em série, paralelas ao alinhamento predial, nos locais indicados pela Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural, cabendo ao empreendedor apresentar solução viável, a critério do Órgão Municipal Competente, para o esgotamento sanitário.

§3º. A construção de residências em série paralelas terá um limite máximo de 10 (dez) unidades residenciais por lado de quadra.

Seção III **Das Residências em Série Transversais ao Alinhamento Predial**

Art. 9º. São consideradas residências em série transversais ao alinhamento predial aquelas cuja disposição exija a abertura de via de circulação interna, com o limite de 30 (trinta) unidades autônomas, geminadas ou não.

§1º. 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.

§2º. Somente serão admitidas residências em série, transversais ao alinhamento predial, em lotes originários de parcelamento aprovado, regularizados e dotados de infraestrutura básica.

Art. 10. As residências em série transversais ao alinhamento predial deverão obedecer às seguintes condições:

I - a testada de cada unidade autônoma deverá ter, no mínimo, 6,00m (seis metros), e deverá contemplar toda a extensão do recuo obrigatório.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MÔNICA
ESTADO DO PARANÁ

CNPJ 95.641.916/0001-37

II - o terreno de cada unidade autônoma deverá ter área mínima de 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados);

III – cada unidade autônoma deverá respeitar os parâmetros urbanísticos previsto na zona inserida, definidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural;

IV - cada unidade autônoma deverá ter a previsão de, no mínimo, uma vaga de garagem,

sendo esta fora do recuo obrigatório;

V - no caso de parede compartilhada, que divide as unidades autônomas, estas deverão

apresentar isolamento acústico e possuir largura mínima de 0,20m (vinte centímetros);

VI – as vias de circulação interna deverão ser construídas de acordo com os seguintes parâmetros:

- a) 7,00m (sete metros) de largura, quando as edificações estiverem dispostas em um só lado da via, sendo 5,00m (cinco metros) de pista de rolamento e 2,00m (dois metros) de calçada.
- b) 9,00m (nove metros), quando as edificações estiverem dispostas em ambos os lados da via, sendo 5,00m (cinco metros) de pista de rolamento e 2,00m (dois metros) de calçada para cada lado;
- c) Os recuos frontais para a via de circulação interna deverão ter no mínimo 3,00m (três metros) de profundidade;
- d) A infraestrutura da via interna deverá ser composta por rede de energia, iluminação em LED, rede de água, drenagem, pavimentação e solução para o esgotamento sanitário;
- e) Toda infraestrutura da via interna será de responsabilidade do empreendedor.

VII – em todas as vias de circulação internas que não estejam interligadas a outra via, deverá ser construído um *cul-de-sac* com diâmetro mínimo de 12,00m (doze metros), como apresentado no Anexo I.

§1º. Com relação à solução de esgotamento sanitário mencionada na alínea "d", do inciso VI, é obrigatória a conexão à rede de esgoto, quando ela existir, ou a emissão de laudo de percolação para dimensionamento de fossas sépticas, assinado por responsável técnico habilitado.



§2º. Só será admitida a construção de residências em série transversais ao alinhamento predial nos locais permitidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural, cabendo ao empreendedor apresentar solução viável, a critério do Órgão Municipal Competente, para o esgotamento sanitário.

Art. 11. Em casos de lotes com residências transversais e paralelas ao alinhamento predial, deverá ser respeitado o limite máximo de 10 (dez) unidades autônomas.

Seção IV **Das Residências em Série Mistas**

Art. 12. São consideradas residências em série mistas aquelas compostas por unidades autônomas em série, paralelas e transversais ao alinhamento predial, com o limite de 30 (trinta) unidades autônomas, geminadas ou não.

Parágrafo único. As unidades autônomas paralelas ao alinhamento predial deverão respeitar o disposto nos artigos da Seção III do Capítulo II e as unidades autônomas transversais ao alinhamento predial deverão respeitar o disposto nos artigos da Seção IV do Capítulo II.

CAPÍTULO III **DOS CONDOMÍNIOS VERTICais**

Art. 13. Condomínio vertical são as edificações que apresentam 02 (duas) ou mais unidades autônomas, dispostas verticalmente, com acessos comuns ou não, instaladas em uma ou mais torres, dentro de um único imóvel com área total máxima de 15.000m² (quinze mil metros quadrados), e que determinam o surgimento de matrículas individualizadas, vinculadas a matrícula original do imóvel, composta pela correspondente fração ideal de terreno, pelas frações das áreas edificadas comuns e pela área privativa da unidade.

Art. 14. 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. 15. Os condomínios verticais deverão obedecer às seguintes condições:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MÔNICA
ESTADO DO PARANÁ

CNPJ 95.641.916/0001-37

I – deverão prover área de recreação coletiva em áreas de uso comum, sendo 5,00m² (cinco metros quadrados) por unidade, independentemente da quantidade de unidades do condomínio;

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

III – a edificação considerada condomínio vertical deverá respeitar os parâmetros urbanísticos previsto na zona inserida, definidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural;

IV – 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;

V – será obrigatória a presença de entrada e saída de veículos, independentes entre si ou em mão dupla, podendo ser no mesmo local, com largura mínima de 6 (seis) metros.

VI – as vias internas do condomínio vertical, quando existirem, deverão ter:

- a) 7,00m (sete metros) de largura, quando as edificações estiverem dispostas em um só lado da via, sendo 5,00m (cinco metros) de pista de rolamento e 2,00m (dois metros) de calçada.
- b) 9,00m (nove metros), quando as edificações estiverem dispostas em ambos os lados da via, sendo 5,00m (cinco metros) de pista de rolamento e 2,00m (dois metros) de calçada para cada lado;
- c) Os recuos frontais para a via de circulação interna deverão ter no mínimo 3,00m (três metros) de profundidade;
- d) A infraestrutura da via interna deverá ser composta por rede de energia, iluminação em LED, rede de água, drenagem, pavimentação e solução para o esgotamento sanitário;
- e) Toda infraestrutura da via interna será de responsabilidade do empreendedor.

VII – no caso de condomínios verticais compostos por mais de um bloco de apartamentos no mesmo terreno, entre os blocos deverá ser mantida distância proporcional a h (altura) dividida por 5 (cinco), sendo a distância mínima 2,00m (dois metros);



VIII – o terreno deverá ser convenientemente drenado e possuir sistema para captação e retenção de águas pluviais, coletadas por telhados, coberturas, terraços e pavimentos descobertos, quando a área impermeabilizada do condomínio for superior a 500,00m² (quinhentos metros quadrados);

IX – será obrigatória a interligação do esgoto em rede coletora existente;

X – não será permitida nesta modalidade de condomínio não serão admitidos condomínios de uso misto, com unidades para fins residenciais e comerciais.

CAPÍTULO IV DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS

Art. 16. 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 mais de 15 (quinze) unidades autônomas e com área de terreno total máxima de 10.000,00m² (dez mil metros quadrados).

Art. 17. 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. 18. Considera-se condomínio horizontal de grande 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 total de terreno seja superior a 100.000,00m² (cem mil metros quadrados).

Art. 19. 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. 20. O condomínio horizontal, de pequeno porte, deverá obedecer às seguintes condições:

- I – a testada de cada unidade autônoma deverá ter, no mínimo, 5,00m (cinco metros);
- II – a fração privativa de cada unidade autônoma deverá ter área mínima de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) mais a área comum;
- III – cada unidade autônoma deverá respeitar os parâmetros urbanísticos previsto na zona inserida, definidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural;
- IV – cada unidade autônoma deverá ter a previsão de, no mínimo, uma vaga de garagem, sendo está 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 mínima de 5 (cinco) metros;
- 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;
- IX - as vias internas do condomínio deverão ter:
 - a) 6,50m (seis metros e cinquenta centímetros) de largura, quando as unidades autônomas estiverem dispostas em um só lado da via, sendo 5,00m (cinco metros) de pista de rolamento e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de calçada;
 - b) 8,00m (oito metros), quando as unidades autônomas estiverem dispostas em ambos os lados da via, sendo 5,00m (cinco metros) de pista de rolamento e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de calçada para cada lado;



-
- c) quando o acesso às moradias terminar em *cul-de-sac*, este terá, no mínimo, 6,00m (seis metros) de raio, como apresentado no Anexo II;
 - 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.
- X – deverão prover área de recreação coletiva em áreas de uso comum, sendo 6,00m² (seis metros quadrados) por unidade, independentemente da quantidade de unidades do condomínio.

Art. 21. O condomínio horizontal, de médio porte, deverá obedecer às seguintes condições:

- I – a testada de cada unidade autônoma deverá ter, no mínimo, 8,00m (dez metros);
- II – a fração privativa de cada unidade autônoma deverá ter área mínima de 180,00m² (cento e oitenta metros quadrados);
- III – cada unidade autônoma deverá respeitar os parâmetros urbanísticos previsto na zona inserida, definidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural;
- IV – cada unidade autônoma deverá ter a previsão de, no mínimo, uma vaga de garagem, sendo está 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;
- 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 – as vias internas do condomínio deverão ter:



-
- a) 6,50m (seis metros e cinquenta centímetros) de largura, quando as unidades autônomas estiverem dispostas em um só lado da via, sendo 5,00m (cinco metros) de pista de rolamento e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de calçada;
 - b) 8,00m (oito metros), quando as unidades autônomas estiverem dispostas em ambos os lados da via, sendo 5,00m (cinco metros) de pista de rolamento e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de calçada para cada lado;
 - c) quando o acesso às moradias terminar em *cul-de-sac*, este terá, no mínimo, 6,00m (seis metros) de raio, como apresentado no Anexo II;
 - 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.
- X – deverão prover área de recreação coletiva em áreas de uso comum, sendo 5,00m² (cinco metros quadrados) por unidade, independentemente da quantidade de unidades do condomínio.

Art. 22. 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;
- 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 previsto na zona inserida, definidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural;
- 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 5,00m (cinco 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;

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 – as vias internas do condomínio deverão ter:

- a) 6,50m (seis metros e cinquenta centímetros) de largura, quando as unidades autônomas estiverem dispostas em um só lado da via, sendo 5,00m (cinco metros) de pista de rolamento e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de calçada;
- b) 8,00m (oito metros), quando as unidades autônomas estiverem dispostas em ambos os lados da via, sendo 5,00m (cinco metros) de pista de rolamento e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de calçada para cada lado;
- c) quando o acesso às moradias terminar em *cul-de-sac*, este terá, no mínimo, 6,00m (seis metros) de raio, como apresentado no Anexo II;
- 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.

X – deverão prover área de recreação coletiva em áreas de uso comum, sendo 6,00m² (seis metros quadrados) por unidade, independentemente da quantidade de unidades do condomínio.

XI – a soma das áreas de preservação e proteção ambiental (áreas verdes) deverá ser igual ou superior a 40% (quarenta por cento) da área total do imóvel.

CAPÍTULO V
DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS DOS CONDOMÍNIOS VERTICais E
HORIZONTAIS
Seção I
Da Infraestrutura Obrigatória



Art. 23. 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 infraestruturas obrigatórias:

- I – rede de abastecimento de água potável, de acordo com as normas do órgão competente;
- II – sistema de coleta e tratamento de esgoto, aprovado pelo órgão competente;
- 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 e Código de Edificações e Obras;
- 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, com exceção de residências em série paralelas ao alinhamento predial e residências geminadas, 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 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;
- 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.

§4º. Para condomínios horizontais sustentáveis e condomínio industrial, em caso de inexistência de rede de esgoto e de água tratada no entorno do condomínio, considerando um raio de 2,00km (dois quilômetros), será permitida a implantação de sistema autônomo de coleta, tratamento e destino final do esgoto e de sistema autônomo de captação e tratamento de água potável, respeitada a legislação em vigor.

Seção II **Das Áreas Públicas**

Art. 24. Deverá ser doado ao Município, em local externo aos limites dos condomínios horizontais, de pequeno, médio e grande porte, 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.

§1º. As áreas institucionais destinadas a equipamentos urbanos e comunitários a serem entregues ao Município deverão possuir no mínimo, 70% (setenta 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 *non edificandi*.

§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 anuênciā do Conselho de Desenvolvimento Municipal, que deverá ser destinada ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§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).

Seção III **Da Distância Entre Empreendimentos**

Art. 25. Deverão respeitar as diretrizes viárias e os atingimentos de servidões estabelecidos nos planos Diretor e de Mobilidade, além de novas diretrizes, entre condomínios de grande porte e/ou condomínios sustentáveis, consideradas a partir dos limites externos do condomínio, que a Secretaria de Planejamento Municipal julgue necessárias para garantir a mobilidade de pedestres, ciclistas, transporte coletivo e automóveis na região.

Parágrafo único. 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 da Secretaria de Planejamento Municipal, face a mobilidade do entorno.

CAPÍTULO VI **DO PROCESSO DE APROVAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS**

Art. 26. 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.

Art. 27. 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MÔNICA

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ 95.641.916/0001-37

§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. 28. 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 arteriais, coletoras ou locais.

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

§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. 29. As cercas e muros externos dos condomínios horizontais deverão manter a permeabilidade visual e respeitar a altura máxima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros), salvo exceções em trechos específicos mediante justificativa aceita pela Secretaria de Planejamento Municipal.

Art. 30. As áreas de uso comum, destinadas ao lazer, recreação, vias internas ou outros fins, depois de aprovadas pelas autoridades competentes e definidas na convenção condonial, 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. 31. 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. 32. 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. 33. Somente serão admitidos condomínios horizontais nas zonas previstas pela Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural.

Art. 34. 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 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. 35. 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,



- c) bosques e árvores frondosas, pedreiras, linhas de transmissão de energia elétrica, dutos e construções existentes;
- d) Localização das áreas de preservação permanente externas à área sob consulta, considerando uma distância de até 100m (cem metros);
- e) Curvas de nível, atuais e projetadas, com equidistâncias de 1,00m (um metro);
- f) Orientação magnética e verdadeira do Norte e indicação do mês e ano de realização do levantamento topográfico;
- g) Referência de nível;
- h) Arruamento confrontante, com a localização dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, bem como suas respectivas distâncias, ao imóvel
- i) que se pretende parcelar;
- j) Localização digital georreferenciada, conforme coordenadas fornecidas pelo Órgão Municipal Competente.

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.

Seção II Do Conteúdo do Projeto

Art. 36. 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;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MÔNICA
ESTADO DO PARANÁ

CNPJ 95.641.916/0001-37

-
- 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 1:1.000 (um por um 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 norte verdadeiro; 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;



-
- 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
 - g) 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.
- c) 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 Instituto Ambiental do Paraná (IAP) para o processo de licenciamento ambiental.

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

§2º. 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.

Seção III
Da Aprovação de Projeto de Condomínio Horizontal

Art. 37. 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. 38. Por ocasião da aprovação do projeto do condomínio horizontal, o empreendedor assinará um termo de compromisso no qual se obrigará a:

- 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:
 - b) Abertura, terraplanagem e, no mínimo, ensaibramento das vias de circulação;
 - c) conforme especificação do órgão responsável do poder executivo municipal, com os
 - d) respectivos marcos de alinhamento e nivelamento;
 - e) Meios-fios, guias de pedra ou de concreto e calçamento em todas as vias;
 - f) Canalização das águas pluviais;
 - g) Drenagens, aterros, pontes, pontilhões e bueiros que se fizerem necessários;
 - h) 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;
 - i) Rede elétrica pública em conformidade com o projeto e com as diretrizes aprovadas pela COCEL.
- 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 do *caput* 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 do *caput*;

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 de o 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" do *caput*, deverão ser de concreto ou pedra, conforme padrão fornecido pelo órgão responsável do poder executivo municipal.

Art. 39. 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;

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

Art. 40. Realizadas as obras de que trata o art. 38, atendendo ao requerimento do empreendedor e depois de realizadas as competentes vistorias, o Município emitirá o Termo de Verificação de Obras.

Parágrafo único. 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.

Seção IV **Do Registro e da Fiscalização do Condomínio Horizontal**



Art. 41. 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 no *caput* será feita mediante certidão do Cartório de Registro de Imóveis.

CAPÍTULO VII **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 42. 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. 43. Integra esta Lei Complementar, os seguintes anexos:

Anexo I – Cul-de-sac com diâmetro de 12,00m (doze metros);

Anexo II – Cul-de-sac com diâmetro de 6,00m (seis metros)

Art. 44. Esta lei entra em vigor a partir de sua publicação oficial, revogando as demais disposições em contrário.

Edifício da Prefeitura Municipal de Santa Mônica, Estado do Paraná, 18 de outubro de 2023.

LUAN GUSTAVO FRAZATTO

PREFEITO MUNICIPAL



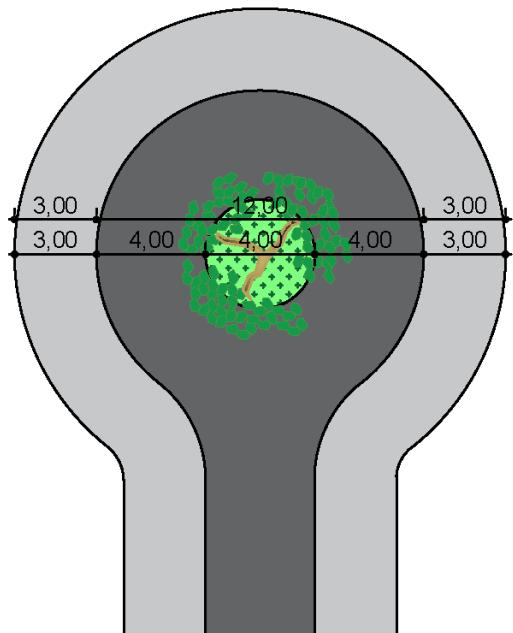
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MÔNICA
ESTADO DO PARANÁ

CNPJ 95.641.916/0001-37

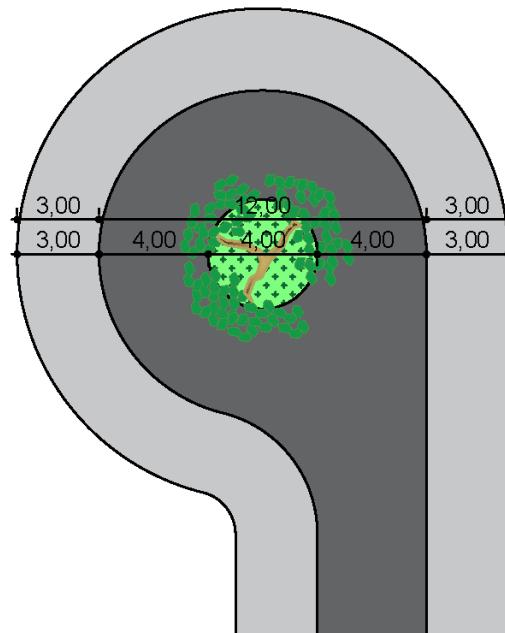
ANEXOS



ANEXO I – Cul-de-sac com diâmetro de 12,00m (doze metros)

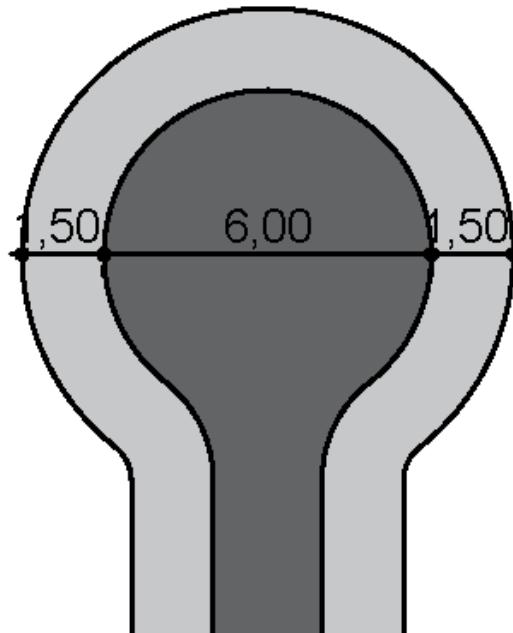


Cul-de-sac
Sem escala

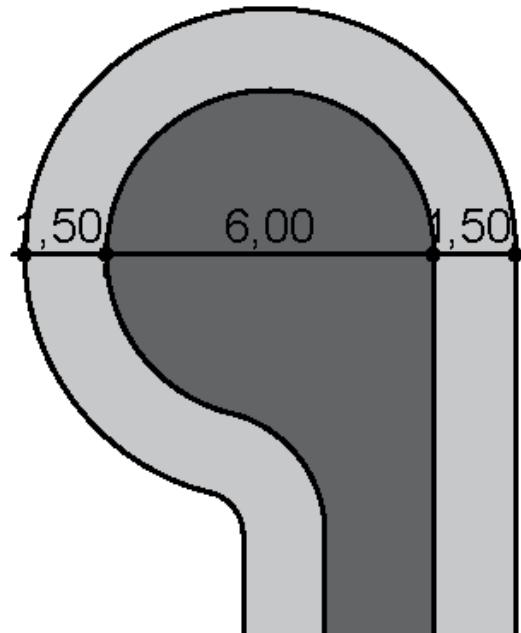


Cul-de-sac
Sem escala

ANEXO II – Cul-de-sac com diâmetro de 6,00m (seis metros)



Cul-de-sac
Sem escala



Cul-de-sac
Sem escala