

CÂMARA MUNICIPAL DE MORRETES**AUTOS DE PROCESSO FÍSICO**

PROCESSO LEGISLATIVO Nº	
PROJETO DE LEI Nº (x) ORDINÁRIA () COMPLEMENTAR	2532/2025
INICIATIVA/ AUTORIA:	PODER EXECUTIVO
DATA DO PROTOCOLO:	07/03/2025
DATA DA DISTRIBUIÇÃO AOS VEREADORES	---
COMISSÕES TEMÁTICAS:	---
APRECIAÇÃO EM TURNO ÚNICO	---
LEI SANCIONADA Nº/ DATA:	---
PUBLICAÇÕES:	---
OBS:	PEDIDO DE RETIRADA PELO EXECUTIVO



**PROJETO DE LEI ORDINÁRIA DE INICIATIVA DO PODER EXECUTIVO
MUNICIPAL Nº 010/2025**

PROJETO DE LEI ORDINÁRIA Nº 2532/2025

MENSAGEM

**Excelentíssimo Vereador
Presidente da Câmara Municipal de Morretes
Sr. João Vitor Peluso da Silva,**

Encaminhamos a mensagem de Projeto de Lei Ordinária de Iniciativa do Poder Executivo nº 010/2025, que *“estabelece normas para aprovação e implantação de Condomínio de Lotes em área urbana no Município de Morretes, e dá outras providências”*.

Contando com a acolhida e aprovação deste, renovamos à Vossa Excelência e aos nobres Vereadores, protestos de elevada estima e consideração.

PAÇO MUNICIPAL NHUNDIAQUARA, Morretes, 11 de fevereiro de 2025.



SEBASTIÃO BRINDAROLLI JUNIOR
Prefeito

**PREFEITURA MUNICIPAL
DE MORRETES**

Número: 53 2025

Assunto: Projetos

Data: 07/03/2025

Hora: 10:42:53



**PROJETO DE LEI ORDINÁRIA DE INICIATIVA DO PODER EXECUTIVO Nº
010/2025**

PROJETO DE LEI ORDINÁRIA Nº 2532/2025

JUSTIFICATIVA:

Senhor Presidente,
Senhores Vereadores,
Senhoras Vereadoras,

Submetemos à apreciação e aprovação de Vossas Excelências o Projeto de Lei Ordinária de Iniciativa do Poder Executivo nº 010/2025, que *“estabelece normas para aprovação e implantação de Condomínio de Lotes em área urbana no Município de Morretes, e dá outras providências”*.

O presente Projeto de Lei tem como objetivo estabelecer normas claras e específicas para a aprovação e implantação de condomínios de lotes no Município de Morretes, disciplinando o uso do solo e garantindo a adequação desses empreendimentos ao planejamento urbano sustentável da cidade; iniciativa provocada pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI, que foi levada ao CONCIDADE – Conselho Municipal da Cidade, que deliberou pelo encaminhamento desta proposta ao Poder Legislativo, na data de 12 de dezembro de 2024.

Isto porque no Município de Morretes, aos olhos do CRECI, teve um aumento significativo na demanda por novos empreendimentos imobiliários, especialmente aqueles que oferecem maior segurança e infraestrutura organizada, como os condomínios de lotes. No entanto, a ausência de uma legislação específica sobre o tema tem gerado insegurança jurídica para investidores, empreendedores e moradores, além de dificuldades para o Poder Público na análise e aprovação desses projetos.

Dessa forma, a presente iniciativa busca suprir essa lacuna normativa, estabelecendo critérios objetivos para a aprovação e implantação de condomínios de lotes, a definição clara do conceito, e os parâmetros urbanísticos e ambientais que assegurem a harmonia dos empreendimentos com a paisagem local e a sustentabilidade ambiental; em conformidade com as diretrizes do Plano Diretor Municipal e demais legislações urbanísticas aplicáveis.

A regulamentação dos condomínios de lotes é fundamental para garantir um crescimento urbano ordenado, proporcionando segurança jurídica e urbanística para investidores e moradores, além de permitir ao Município um melhor planejamento e controle sobre sua expansão territorial, bem como garantir o devido respeito às normas de preservação ambiental.

Portanto, a apreciação deste Projeto de Lei representa um avanço na modernização da legislação municipal, permitindo que Morretes se desenvolva de

forma sustentável, equilibrada e em conformidade com os princípios da função social da propriedade e do direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Diante do exposto, contamos com o apoio desta Casa Legislativa para a aprovação do presente Projeto de Lei, contribuindo para o desenvolvimento ordenado do Município e a qualidade de vida da população de Morretes.

É a justificativa.

PAÇO MUNICIPAL NHUNDIAQUARA, Morretes, em 11 de fevereiro de 2025



SEBASTIÃO BRINDAROLLI JUNIOR

Presidente



**PROJETO DE LEI ORDINÁRIA DE INICIATIVA DO PODER EXECUTIVO Nº
010/2025**

PROJETO DE LEI ORDINÁRIA Nº 2532/2025

“Estabelece normas para aprovação e implantação de Condomínio de Lotes no Município de Morretes em área urbana, e dá outras providências”.

Art. 1º. A presente lei tem como objetivo estabelecer normas para aprovação e implantação de Condomínio de Lotes no Município de Morretes em área urbana, em complemento e fundamentada pelo Plano Diretor Municipal, na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo, no Código Municipal de Obras e na Lei Municipal de Parcelamento do Solo, observadas ainda, as disposições legais federais e estaduais pertinentes.

Seção I

Das Definições

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 - Áreas de Preservação Permanente (APP): correspondem às áreas de preservação permanente estabelecidas pelo Código Florestal

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

IV - Áreas verdes: áreas destinadas a praças, parques, bosques com cobertura vegetal significativa, excluídas as Áreas de Preservação Permanente;

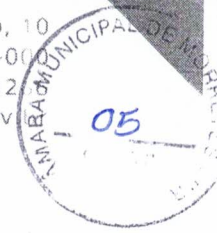
V - Áreas parceláveis: área objeto da gleba, excluindo-se do total a área de preservação;

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 - Condomínio de lotes: parcelamento do imóvel, sob forma de frações ideais, correspondentes a unidades autônomas aptas à edificação, isoladas entre si e destinadas a fins habitacionais.

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 vias de circulação interna e áreas de recreação, não caracterizadas como frações privativas;

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

XII - Fração ideal: soma da fração comum e fração privativa/unidade autônoma de cada condômino;

XIII - Gleba: divisão territorial original do Município;

XIV - Infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não;

XV - Lote: terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo Plano Diretor Municipal através da Lei Municipal de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano;

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

XVII - Testada: dimensão frontal do lote ou unidade autônoma, confrontante com via interna;

XVIII - Vias: áreas destinadas ao sistema de circulação de veículos e pedestres, existentes ou projetadas;

XIX - Vias de circulação interna: áreas destinadas ao sistema de circulação de veículos e pedestres dentro dos condomínios

Seção II

Dos Objetivos

Art. 3º Esta Lei tem como objetivos:

I - Orientar o projeto e a execução de condomínios de lotes;

II - Evitar a implantação de condomínios de lotes em áreas desprovidas de condições para desempenho de atividades urbanas;

III - Assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da coletividade nos processos de implantação de condomínios de lotes.

Seção III

Das Restrições Para Implantação de Condomínios de Lotes

Art. 4º. Não será permitida a instalação de condomínios de lotes:

I - Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento 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, atendidas as exigências do órgão competente;

III - Em áreas com deposição de substâncias tóxicas ou nocivas à vida animal e vegetal;

IV - Nas áreas em que a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

V - 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 sua estabilidade;

VI - Em terrenos, com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

VII - Em terrenos em que as condições geológicas não aconselham a edificação;

VIII - Em Áreas de Preservação Permanente (APPs), salvo local em que seja parcialmente afetado, desde que se respeite os limites estabelecidos no Código Florestal;

IX - Em área que integre Unidades de Conservação da natureza, incompatíveis com o tipo de empreendimento; e

X - Que resultar em fração privativa/unidade autônoma com área privativa inferior ao estipulado nesta Lei para cada porte de condomínio.

Parágrafo único. Ao longo das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo existência de lei municipal que reduza a faixa não edificável.

Art. 5º. Não serão admitidos condomínios de lotes em lotes com acesso por servidão de passagem, ou cujo acesso para logradouro público não atenda as dimensões mínimas para testada estabelecido na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 6º. As quadras internas terão, no máximo 150 m (cento e cinquenta metros) de extensão.

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

Art. 7º. Além das exigências estabelecidas nesta Lei, outras complementares ou mais restritivas poderão ser previstas no Termo de Compromisso, resultado do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV do empreendimento que, conforme legislação específica, for obrigado à elaboração do EIV.



CAPÍTULO I

DOS CONDOMÍNIOS DE LOTES

Seção I

Dos Condomínios de Lotes

Art. 8º. Considera-se condomínio de lotes o parcelamento do imóvel, sob forma de frações ideais, correspondentes a unidades autônomas aptas à edificação, sem a vinculação de construção no terreno no momento de aprovação do Condomínio de Lotes, e áreas de uso comum dos condôminos, isoladas entre si e destinadas a fins habitacionais, configurado com mais de 10 (dez) unidades autônomas.

Parágrafo único. O condomínio de lotes não pode implicar na abertura, modificação ou ampliação de logradouros públicos, podendo haver abertura de vias internas de domínio privado, sendo este obrigatoriamente fechado, cercado por muros ou cercas e com controle de acesso.

Art. 9º. Esta modalidade de condomínio de lotes está sujeita, naquilo que couber, à legislação que disciplina o parcelamento do solo urbano, devendo ser aprovada pelo Instituto Água e Terra (IAT).

Art. 10. Os condomínios de lotes são classificados em:

- I** - Condomínio de Lotes de Pequeno Porte;
- II** - Condomínio de Lotes de Médio Porte;
- III** - Condomínio de Lotes de Grande Porte;

Art. 11. Considera-se condomínio de lotes de pequeno porte o parcelamento do solo do imóvel, sob forma de frações ideais, correspondentes a frações privativas/unidades autônomas aptas à edificação, isoladas entre si e destinadas a fins exclusivamente habitacionais e com área total de terreno máxima de 10.000 m² (dez mil metros quadrados).

Art. 12. Considera-se condomínio de lotes de médio porte o parcelamento do solo do imóvel, sob forma de frações ideais, correspondentes a frações privativas/unidades autônomas aptas à edificação, isoladas entre si e destinadas a fins exclusivamente habitacionais e com área total de terreno superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados), observando o limite de 100.000 m² (cem mil metros quadrados).

Art. 13. Considera-se condomínio de lotes de grande porte o parcelamento do solo do imóvel, sob forma de frações ideais, correspondentes a frações privativas/unidades autônomas aptas à edificação, isoladas entre si e destinadas a fins exclusivamente habitacionais e com área total de terreno superior a 100.000 m² (cem mil metros quadrados).

Art. 14. Os condomínios de lotes deverão ser registrados como tal no cartório de registro de imóveis, com registro independente para cada fração privativa/unidade autônoma, indicando a fração ideal, correspondente a fração privativa/unidade autônoma, mais as frações de uso comum.



Art. 15. O condomínio de lotes de pequeno porte deverá obedecer às seguintes condições:

I - Uma das testadas de cada unidade autônoma deverá ter, no mínimo, 10 m (dez metros);

II - A fração privativa/unidade autônoma de cada unidade do Condomínio de lotes deverá ter, no mínimo, 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), mais as frações comuns;

III - Cada fração privativa/unidade autônoma deverá respeitar os demais parâmetros urbanísticos referentes ao uso e ocupação do solo definidos na Lei Municipal de Zoneamento, conforme a zona em que se situa, como taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, taxa de permeabilidade e outros, exceto o tamanho mínimo do lote e testada que estão estipulados no inciso I e II deste artigo;

IV - Os recuos frontais para a via de circulação interna deverão ter, no mínimo, 4 m (quatro metros) e os afastamentos laterais, no mínimo, 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) quando houver aberturas laterais;

V - Nos pontos de controle de acesso ao empreendimento que tiver 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 m (seis metros) de extensão;

VI - 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 m (seis metros);

VII - O condomínio deverá ser cercado ou murado, conectado a uma rua oficial do Município, que possua capacidade para recebimento do fluxo adicional do empreendimento podendo ser solicitados, estudos de Polo Gerador de Tráfego e/ou Estudo de Impacto de Vizinhança;

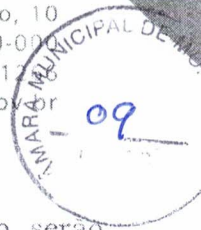
VIII - O muro ou cerca que delimita o condomínio deverá respeitar o disposto em relação a muros e vedações externas do Código de Obras e Edificações, devendo conter permeabilidade visual total na área em que confrontar com via municipal;

IX - Deverá ser prevista área de recreação coletiva em áreas de uso comum, sendo de no mínimo 5% (cinco por cento) da área parcelável.

X - Deverá destinar 5% (cinco por cento) de sua área total do terreno para áreas verdes, atendidos os demais parâmetros de uso e ocupação do solo e as demais legislações pertinentes;

XI - Inexistindo área verde prévia, esta deverá ser plantada com espécies nativas da região e compatíveis com a destinação do empreendimento, de acordo com o plano de implantação de áreas verdes, aprovado pelo órgão municipal ambiental competente;

XII - Caso existir APP (Área de Preservação Permanente), esta deverá ser respeitada.



§ 1º As Áreas de Preservação Permanente e de Conservação serão consideradas no cômputo da área verde.

§ 2º Os condomínios de lotes situados em Área de Proteção Ambiental (APAs) deverão observar a legislação específica da área e seus parâmetros de uso e ocupação de lotes específicos, complementada pelas disposições da presente lei no que for omissa.

Art. 16. O condomínio de lotes de médio porte deverá obedecer às seguintes condições:

I - Uma das testadas de cada unidade autônoma deverá ter, no mínimo, 12 m (doze metros);

II - A fração privativa/unidade autônoma de cada unidade do Condomínio de lotes deverá ter, no mínimo, 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados) mais as frações comuns;

III - Cada fração privativa/unidade autônoma deverá respeitar os demais parâmetros urbanísticos referentes ao uso e ocupação do solo definidos na Lei Municipal de Zoneamento conforme a zona em que se situa, como taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, taxa de permeabilidade e outros, exceto o tamanho mínimo do lote e testada que estão estipulados no inciso I e II deste artigo;

IV - Os recuos frontais para a via de circulação interna deverão ter no mínimo 4 m (quatro metros) e os afastamentos laterais, no mínimo, 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) quando houver aberturas laterais;

V - Nos pontos de controle de acesso ao empreendimento que tiver 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 m (seis metros) de extensão;

VI - 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 m (seis metros);

VII - O condomínio deverá ser cercado ou murado, conectado a uma rua oficial do Município, que possua capacidade para recebimento do fluxo adicional do empreendimento podendo ser solicitados, estudos de Polo Gerador de Tráfego e/ou Estudo de Impacto de Vizinhança;

VIII - O muro ou cerca que delimita o condomínio deverá respeitar o disposto em relação a muros e vedações externas do Código de Obras e Edificações, devendo conter permeabilidade visual total na área em que confrontar com via municipal;

IX - Deverá ser prevista área de recreação coletiva em áreas de uso comum, que deverá corresponder a no mínimo de 5% (cinco por cento) da área parcelável;



X - Deverá destinar 10% (dez por cento) de sua área total do terreno para áreas verdes, atendidos os demais parâmetros de uso e ocupação do solo e as demais legislações pertinentes;

XI - Inexistindo área verde prévia, esta deverá ser plantada com espécies nativas da região e compatíveis com a destinação do empreendimento, de acordo com o plano de implantação de áreas verdes, aprovado pelo órgão municipal ambiental competente;

XII - Caso existir APP (Área de Preservação Permanente), esta deverá ser respeitada.

§ 1º As Áreas de Preservação Permanente e de Conservação serão consideradas no cômputo da área verde.

§ 2º Os condomínios de lotes situados em Área de Proteção Ambiental (APAs) deverão observar a legislação específica da área e seus parâmetros de uso e ocupação de lotes específicos, complementada pelas disposições da presente lei no que for omissa.

Art. 17. O condomínio de lotes de grande porte deverá obedecer às seguintes condições:

I - Uma das testadas de cada unidade autônoma deverá ter, no mínimo, a dimensão estabelecida para a Zona em que se situa;

II - A fração privativa/unidade autônoma de cada unidade do Condomínio deverá ter, no mínimo, a área do lote mínimo da Zona em que se insere o empreendimento, de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo, mais as frações comuns;

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

IV - Os recuos frontais para a via de circulação interna deverão ter no mínimo 5 m (cinco metros) e os afastamentos laterais, no mínimo, 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) quando houver aberturas laterais;

V - Nos pontos de controle de acesso ao empreendimento que tiver 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 m (seis metros) de extensão;

VI - 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.

VII - O condomínio deverá ser cercado ou murado, conectado a uma rua oficial do Município, que possua capacidade para recebimento do fluxo adicional do



empreendimento podendo ser solicitados, estudos de Polo Gerador de Tráfego e/ou Estudo de Impacto de Vizinhança;

VIII - O muro ou cerca que delimita o condomínio deverá respeitar o disposto em relação a muros e vedações externas do Código de Obras e Edificações, devendo conter permeabilidade visual total na área em que confrontar com via municipal;

IX - Deverá ser prevista área de recreação coletiva em áreas de uso comum, sendo de no mínimo 5% (cinco por cento) da área parcelável;

X - Deverá destinar 10% (dez por cento) de sua área total para áreas verdes, atendidos os demais parâmetros de uso e ocupação do solo e as demais legislações pertinentes;

XI - Inexistindo área verde prévia, esta deverá ser plantada com espécies nativas da região e compatíveis com a destinação do empreendimento, de acordo com o plano de implantação de áreas verdes, aprovado pelo órgão municipal ambiental competente;

XII - Caso existir APP (Área de Preservação Permanente), esta deverá ser respeitada.

§ 1º As Áreas de Preservação Permanente e de Conservação serão consideradas no cômputo da área verde.

§ 2º Os condomínios de lotes situados em Área de Proteção Ambiental (APAs) deverão observar a legislação específica da área e seus parâmetros de uso e ocupação de lotes específicos, complementada pelas disposições da presente Lei no que for omissa.

Art. 18. As vias internas dos Condomínios de Lotes de pequeno, médio e grande porte deverão ter:

I - Quando as frações privativas/unidades autônomas estiverem dispostas em um só lado da via, deverá contar com 2 m (dois metros) de calçada para o lado em que se encontram as unidades autônomas. Sendo que 70 cm (setenta centímetros) equivale à faixa de serviço com área permeáveis, passagem de iluminação, drenagem e outros.

II - Quando as unidades autônomas estiverem dispostas em ambos os lados da via, deverá contar com 2 m (dois metros) de calçada para cada lado;

III - as seções das pistas de rolamento das vias internas, serão conforme tabela abaixo:

Número de frações privativas a que deve servir o trecho da via	Número mínimo de faixas de rolamento	Largura mínima de estacionamento na via	Largura mínima de cada uma das faixas de rolamento	Largura mínima das faixas de rolamento e estacionamento
--	--------------------------------------	---	--	---

interna			das vias internas	
Até 20	1	0,00	5 metros	5 metros
21 a 80	2	0,00	3,50 metros	7 metros
+80	2	3 metros	3,50 metros	10 metros

IV - A seção da pista de rolamento da via interna de acesso comum aos condôminos deverá ser igual a maior via interna projetada internamente no condomínio de lotes; e

V- Quando o acesso às moradias terminar em bolsão de retorno, este deverá ter diâmetro igual ao dobro da largura do acesso;

Art. 19. As vagas de estacionamento dos condomínios deverão obedecer aos seguintes requisitos:

I - Cada unidade autônoma deverá possuir uma vaga de garagem, que não poderá ser computada no recuo frontal.

II- Nos condomínios de pequeno e médio porte deverão possuir local para estacionamento de visitantes, localizados em área de uso comum, na proporção de 1 (uma) vaga a cada 5 (cinco) lotes, sem comprometimento da largura das vias internas;

III- Nos condôminos de grande porte estão sendo previstas vagas ao longo das vias internas, ao lado de uma faixa de rolamento.

Parágrafo único. A quantidade de vagas para estacionamento, nos casos previstos pelo inciso II deste artigo, nunca será inferior a 10 (dez) vagas.

CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS DOS CONDOMÍNIOS DE LOTES

Seção I

Da Distância Entre Empreendimentos e Melhorias

Art. 20. Os condomínios de lotes deverão respeitar as diretrizes viárias e os atingimentos de servidões estabelecidos no Planos Diretor Municipal e outra legislação que vier a ser relevante, não podendo interromper o prolongamento de vias públicas ou diretrizes viárias, em especial aquelas classificadas na Lei do Sistema Viário como rodovias, estradas rurais, vias intermunicipais, vias marginais, vias expressas perimetral e/ou estrutural, arteriais, coletoras ou locais, devendo respeitar as novas diretrizes consideradas a partir dos limites externos do condomínio de lotes, que a Secretaria de Meio Ambiente e Urbanismo, ou outra que vier a substituir, julgue necessárias para garantir a mobilidade de pedestres, ciclistas, transporte coletivo e automóveis na região.

Parágrafo único. No caso em que um condomínio de lotes solicitar a análise prévia para um imóvel que se localize próximo a outro empreendimento já em análise, caso a Secretaria de Meio Ambiente, ou outra que a vier a substituí-la, julgue



que ocorrerá prejuízo a mobilidade urbana, o segundo empreendimento deverá ser informado da necessidade de implantar uma diretriz viária a critério da Secretaria.

Art. 21. As obras de acesso direto à entrada ao condomínio tais como, anéis, rotatórias, canteiros e alargamentos serão custeadas pelo empreendedor ou por estes executadas mediante autorização do Poder Público.

Seção II

Da Infraestrutura Obrigatória

Art. 22. Nos condomínios de lotes, 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 - Sistema de rede de abastecimento de água potável,

II - Sistema de coleta e tratamento de esgoto, caso não haja rede coletora, deverá apresentar outra solução adequada para esgotamento sanitário;

III - Rede de distribuição de energia elétrica

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 condomínio de lotes, incluindo a construção de guias e sarjetas, e o estabelecido na Lei do Sistema Viário Municipal e no Código de Obras e Edificações.

VII - Meio-fio e calçamento

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

§ 2º Toda infraestrutura da via interna será de responsabilidade do empreendedor, e sua execução é condição para aprovação e emissão do Certificado de Conclusão de Obras (CVCO) e para posterior aprovação das unidades autônomas/fração privativa.

§ 3º Os proprietários das unidades autônomas devem constituir pessoa jurídica devidamente regularizada que deve comprometer-se com a preservação e manutenção das redes de infraestrutura obrigatórias para o empreendimento, a saber:

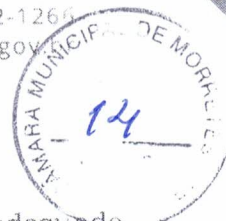
Art. 23. Serão de responsabilidade e ônus do condomínio:

I - Os serviços de conservação e manutenção das vias internas do condomínio, inclusive a sua sinalização;

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

III - A rede de abastecimento de água potável;

IV - Os serviços de iluminação das vias internas e áreas comuns;



V - A manutenção, limpeza das vias e das áreas comuns;

VI - A coleta interna de resíduos sólidos e disposição em local adequado para a guarda em compartimento fechado, para posteriormente a coleta municipal recolhê-los;

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

VIII - Os serviços de conservação e manutenção das áreas verdes e de lazer do condomínio, bem como das edificações de uso comum;

§ 1º A execução do disposto nos incisos do caput deste artigo deverá ser realizada sem ônus para o Poder Executivo Municipal.

§ 2º Fica a pessoa jurídica, representante dos proprietários das unidades autônomas, obrigada a permitir o acesso do Município e das concessionárias de serviços públicos, desde que devidamente identificados.

Seção II

Das Áreas Públicas

Art. 24. Deverá ser doado ao Município, em local externo aos limites dos condomínios de lotes, uma área correspondente, de 10% da área parcelável para os condomínios de médio e grande porte, devendo ser transferida através de escritura pública de doação, sem qualquer ônus ou encargos para o Município.

§ 1º As áreas a serem transferidas que trata o caput deste artigo, não poderá ter área inferior ao lote mínimo do zoneamento onde estiver inserido.

§ 2º As áreas institucionais a serem doadas deverão fazer frente para via pública oficial e não podem estar situadas totalmente em faixas não edificáveis "non aedificandi" e APP.

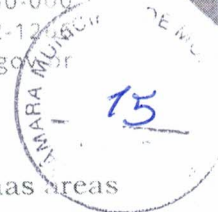
§ 3º As áreas institucionais a serem doadas deverão possuir documento legal de propriedade do terreno. Não sendo aceitos contratos de compra e venda ou escritura pública.

§ 4º As áreas de doação deverão ser indicadas durante a análise prévia;

§ 5º Caso a área a ser doada não seja de interesse do Município, este poderá exigir contrapartida financeira, devendo ser realizada no valor de mercado correspondente a área a ser doada, está verificada através de Avaliação Imobiliária, e mediante consulta a Secretaria de Meio Ambiente e Urbanismo, ou a que vier a substituí-la, devendo ser destinado a esta.

§ 6º A emissão do Alvará de Construção ocorrerá em até 30 dias após a quitação da primeira parcela, sob pena de inscrição em dívida ativa do Município e consequente execução fiscal, no caso de descumprimento do disposto neste parágrafo.

§ 7º O valor depositado deverá ser utilizado para adquirir lote com a finalidade de destinação a equipamentos urbanos, comunitários, instrumentalização



da Secretaria Municipal Meio Ambiente e Urbanismo, bem como aplicados nas áreas de saneamento básico, infraestrutura e mobilidade urbana.

§ 8º Caso o condomínio esteja localizado em lote originário de loteamento aprovado, comprovada a sua doação de área ao município anteriormente, será dispensada a doação de área institucional referida no caput deste artigo, salvo se indicado como contrapartida em Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

CAPÍTULO III

DO PROCESSO DE APROVAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS DE LOTES

Art. 25. As exigências estabelecidas no presente capítulo são válidas para a aprovação dos condomínios de lotes independente do porte.

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

Art. 26. Os condomínios de lotes deverão obedecer às seguintes condições:

I - Para cada unidade autônoma/fração privativa será considerada, como parte integrante, inseparável e indivisível, uma parcela de terreno referente às frações comuns do empreendimento e que se somadas, resultam na fração ideal; e

II - 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 posteriormente a edificação correspondente.

Art. 27. A implantação do condomínio de lotes não poderá interromper o prolongamento das vias públicas ou diretrizes viárias, em especial aquelas classificadas na Lei do Sistema Viário como rodovias, estradas rurais, vias intermunicipais, vias marginais, arteriais, coletoras ou locais.

§ 1º 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 de lotes.

§ 2º O imóvel onde será implantado o condomínio de lotes deverá obrigatoriamente possuir testada para a via pública, não sendo admitidos condomínios de lotes em lotes com acesso por servidão de passagem, ou cujo acesso para logradouro público não atenda as dimensões mínimas estabelecidas para testada na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 28. As cercas e muros externos que confrontarem com vias externas ao condomínio de lotes deverão garantir a permeabilidade visual.

Parágrafo único. O muro ou cerca que delimita o condomínio deverá respeitar, ainda, o disposto em relação a muros e vedações externas do Código Municipal de Obras e Edificações.

Art. 29. Após o registro do condomínio junto ao Registro Imóveis, a mudança de destinação das unidades imobiliárias ou área comum poderá ser



realizada desde que atenda aos parâmetros de uso e ocupação do solo vigente, sendo necessária a aprovação do órgão municipal competente e anuência de todos os proprietários.

Art. 30. Todos os condomínios deverão ser registrados junto ao Registro de Imóveis, com matrícula independente para cada unidade autônoma, indicando a fração ideal, fração de uso comum e fração privativa de cada condômino, obedecendo às seguintes condições:

I - Uma vez registrado o condomínio no Registro de Imóveis, poderá ocorrer a unificação de unidades autônomas, desmembramento ou mudança de destinação de áreas, comuns ou privativas, desde que atendam aos parâmetros estabelecidos na Lei Municipal de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, sendo necessário a substituição do projeto do condomínio anteriormente aprovado, uma vez que este não entre em conflito com o regimento interno do condomínio;

II - Para cada fração privativa, será considerada como parte integrante, inseparável e indivisível uma quota de terreno referente às parcelas das áreas comuns do empreendimento;

§ 1º Após a expedição, total ou parcial, do Certificado de Vistoria e Conclusão de Obras – CVCO, o incorporador deverá solicitar a individualização das unidades autônomas do condomínio no órgão municipal competente, possibilitando o cadastro de inscrições imobiliárias individuais.

§ 2º Somente será admitida alteração do projeto original mediante nova aprovação do órgão municipal competente pela aprovação do condomínio de lotes.

Art. 31. A propriedade das vias de circulação interna e das instalações de uso coletivo permanece como propriedade dos condôminos, ficando sob sua responsabilidade a conservação e manutenção destas.

Art. 32. Os condomínios de lotes 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. 33. 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 de Lotes

Art. 34. Antes da elaboração do projeto, o interessado está obrigado a realizar Consulta Prévia perante o órgão municipal responsável pela aprovação de condomínios de lotes. A Consulta Prévia indicará:

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 - 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 aberto protocolo solicitando a consulta acompanhado dos seguintes documentos:

I - Matrícula do imóvel, expedida em no máximo noventa dias;

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

a) divisas do imóvel, perfeitamente definidas e traçadas;

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

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

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

e) orientação magnética e verdadeira do Norte e indicação do mês e ano de realização do levantamento topográfico;

f) referência de nível;

g) localização digital georreferenciada, indicando DATUM utilizado, encaminhando o arquivo digital em *shp* ou *kml*.

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

Seção II

Do Conteúdo do Projeto

Art. 33. Expedidas as diretrizes por meio da consulta prévia, o proprietário do imóvel, caso deseje dar prosseguimento ao condomínio de lotes, deverá solicitar a aprovação do projeto, anexando para este fim:



I - Projeto de implantação do condomínio de lotes - apresentado por meio de desenhos na escala adequada, em duas vias de cópias em papel e em arquivo digital na extensão DWG, 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;
- 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 verdadeira do norte, mês e ano do levantamento topográfico;
- i) referência de nível;
- j) subdivisão das quadras em frações privativas, com as respectivas numerações, áreas e dimensões;
- k) indicação das áreas institucionais que passarão a ser de domínio do Município no ato do registro de condomínio de lotes com as respectivas áreas e dimensões;
- l) 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, frações comuns, frações ideais e quadras; porcentagens de parâmetros individuais das frações ideais; área total das áreas institucionais;

II - Anteprojeto em 2 (duas) vias da rede de escoamento das águas pluviais e superficiais, 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 do uso previsto;
- b) A descrição das frações ideais, fração privativa/unidade autônoma e frações comuns, 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.

V - Licenciamento ambiental através da licença prévia emitida pelo IAT.

VI - Projetos arquitetônicos e complementares das edificações de uso comum conforme especificações previstas em lei e observados os parâmetros urbanísticos para a zona onde estiver situado.

VII - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) quitada referente aos projetos e execução.

Art. 34. Para aprovação dos Condomínios de Lotes e emissão do alvará do projeto, o Município exigirá o licenciamento ambiental através da licença prévia emitida pelo IAT, seguindo o disposto abaixo;

I - Posteriormente à aprovação, o Requerente deverá encaminhar o Projeto Aprovado ao Instituto Ambiental Água e Terra (IAT) para o processo de licença de instalação;

II - Para liberação do CVCO será exigida a apresentação da Licença de Instalação;

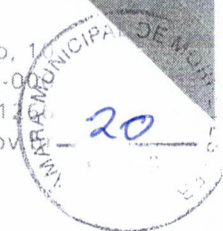
III - Nos casos em que o projeto, para fins de aprovação no IAT, sofra qualquer alteração, será necessária a substituição do mesmo para o órgão responsável do Poder Executivo municipal, para nova aprovação pelo órgão responsável.

Seção III

Da Aprovação de Projeto de Condomínio de Lotes

Art. 35. Os projetos de condomínio de lotes 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 de lotes, para se pronunciar quanto ao pedido de aprovação.



§ 2º Caso o projeto de condomínio de lotes apresentado suscite exigência por parte do órgão responsável do Poder Executivo municipal, será suspensa 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. 36. Por ocasião da aprovação do projeto do condomínio de lotes, o empreendedor assinará um termo de compromisso no qual se obrigará a:

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

a) abertura, terraplanagem e, 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) meios-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 2 (dois) anos;

f) rede elétrica pública

II - Facilitar a fiscalização permanente do órgão responsável do Poder Executivo Municipal durante a execução das obras e serviços;

III - 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;

IV - Em cada contrato de compra e venda, delimitar e identificar cada fração privativa / unidade autônoma a que se refere, quantificar as frações comuns e indicar a soma de ambas que resulta na fração ideal;

§ 1º Considerando o disposto no inciso I do caput deste artigo, caso o Requerente não realize o constante no tempo previsto, poderá solicitar renovação do Alvará mediante justificativa plausível anteriormente ao vencimento deste, cabendo à Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo apreciar o requerimento

§ 2º No caso de o condomínio de lotes 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 de lotes;



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

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

§ 3º A não execução das cláusulas impostas no Termo de Compromisso impede posteriormente a emissão do CVCO.

§ 4º Os marcos de alinhamento e nivelamento, referidos no Inciso I, alínea "a" do caput deste artigo, deverão ser de concreto ou pedra.

Art. 37. Caberá à Municipalidade a expedição do CVCO e Habite-se relativamente a execução das obras de infraestrutura e das áreas comuns do condomínio.

Parágrafo único. O CVCO e Habite-se das áreas comuns do empreendimento não está condicionado ao CVCO e Habite-se das propriedades exclusivas, cabendo à Municipalidade, conforme o caso, aferir as condições necessárias para a emissão do referido documento de forma individual.

Art. 38. Uma vez aprovada a implantação do condomínio de lotes, e deferido o processo, o órgão responsável do Poder Executivo municipal baixará um decreto de aprovação do condomínio de lotes, no qual deverá constar:

I - Dados que caracterizem e identifiquem o condomínio de lotes;

II - As condições em que o condomínio de lotes foi aprovado;

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

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

Art. 39. Realizadas as obras de que trata o art. 36 desta Lei, atendendo ao requerimento do empreendedor e depois de realizadas as competentes vistorias, o Município emitirá o Certificado de Conclusão de Obras.

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

§ 2º Os Alvarás das posteriores edificações, bem como Certificados de Vistoria e Conclusão de Obras e o Habite-se, serão emitidos somente se apresentado o Certificado de Conclusão de Obras do Condomínio.

Art. 40. Os condomínios de lotes com mais de 100 (cem) frações privativas/unidades autônomas deverão obrigatoriamente apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.

Seção IV



Do Registro e da Fiscalização do Condomínio Horizontal

Art. 41. Aprovado o projeto do condomínio de lotes, o empreendedor deverá submetê-lo ao registro imobiliário no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade do ato.

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

CAPÍTULO IV

DA FISCALIZAÇÃO, DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

Art. 42. A fiscalização dos condomínios de lotes será exercida em todas as etapas, desde as especificações de ordem técnica até as fases de execução e entrega das obras de infraestrutura.

Parágrafo único. Constatando irregularidades na execução de condomínio de lotes, o órgão responsável encaminhará à Fiscalização de Edificações e Obras, ou a que vier a lhe substituir, as informações necessárias à notificação e ou embargo, conforme disposto nesta Lei.

Art. 43. O empreendedor deverá manter uma cópia completa dos projetos aprovados e do Alvará para Construção no local das obras, para efeito de fiscalização.

Art. 44. Verificado o descumprimento a qualquer dispositivo desta lei, a Administração Municipal notificará o proprietário ou o responsável técnico, para, no prazo a ser concedido, contado da data do recebimento da notificação, sanar a irregularidade, sob pena de incorrer nas penalidades previstas nesta lei.

§ 1º A verificação da infração poderá ser feita a qualquer tempo, mesmo após o término das obras.

§ 2º No caso do não cumprimento das exigências contidas na notificação, dentro do prazo concedido, será lavrado auto de embargo das obras, se estiverem em andamento, e aplicação de multa para obras concluídas ou em andamento.

§ 3º Lavrado o auto de embargo, fica proibida a continuidade dos trabalhos, podendo ser solicitado, se necessário, o auxílio das autoridades judiciais e policiais.

§ 4º Da penalidade do Embargo ou multa, poderá o empreendedor recorrer, sem efeito suspensivo à Administração Pública Municipal, no prazo de 10 (dez) dias, contados da data do recebimento do auto de infração.

§ 5º A aplicação da multa não desobriga o empreendedor de corrigir o ato que deu origem à infração.

Art. 44. A Administração Municipal, por meio de seu órgão competente, comunicará o embargo ao representante do Ministério Público e ao Cartório de Registro de Imóveis competentes.

CAPÍTULO V

DOS EMBARGOS

Art. 45. A infração a qualquer dispositivo desta lei acarreta ao empreendedor a aplicação de multas e embargo da execução do empreendimento, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal previstas em Lei.

Art. 46. Consideram-se infrações específicas às disposições desta Lei, com aplicação das sanções e multas correspondentes:

I - Embargo e multa de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) por:

a) iniciar a execução de qualquer obra sem projeto aprovado;

b) executar as obras em desacordo com as disposições de legislação e normas federais, estaduais e municipais.

II - Notificação e multa de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) por não executar quaisquer das obras de infraestrutura previstas no Alvará de Construção, conforme o cronograma físico-financeiro aprovado, salvo por motivos de força maior.

III - Multa de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) por:

a) faltar com as precauções necessárias para a segurança de pessoas ou propriedades;

b) de qualquer forma danificar ou acarretar prejuízo a logradouros públicos, em razão da execução de obras de infraestrutura ou de implantação do condomínio de lotes.

IV - Apreensão do material, equipamentos ou máquinas utilizadas e multa de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por dia, por anunciar por qualquer meio a venda promessa ou cessão de direitos relativos a imóveis:

a) sem que haja projeto aprovado e registrado;

b) quando não tenham sido atendidos os prazos previstos no cronograma e concedidos nesta Lei;

c) em qualquer outra situação, quando os efeitos dos atos do empreendedor contrariarem as disposições da Legislação Municipal vigente.

Art. 47. Por infração a qualquer dispositivo desta lei não discriminado no artigo anterior, será aplicada multa de 10 UFM.

Art. 48. Para cada reincidência, as multas serão aplicadas em dobro, e assim sucessivamente, dobrando-se o valor da multa imposta quando da infração.

Parágrafo único. Reincidente é o infrator ou responsável que cometer nova infração da mesma natureza, qualquer que tenha sido o local ou data em que se verificou a infração anterior.

Art. 49. Caso as multas previstas neste Capítulo não sejam quitadas, serão inscritas em dívida ativa.

Art. 50. A aplicação das sanções previstas neste capítulo não dispensa o atendimento às disposições desta lei, bem como não desobriga o infrator a ressarcir eventuais danos resultantes da infração, na forma da Legislação vigente.



Parágrafo único. Além do previsto no caput deste artigo, haverá suspensas permanentemente as atividades, caso não sejam respeitadas as delimitações das áreas de preservação permanente.

CAPÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 51. Somente serão aprovados projetos de edificações após o Certificado de Conclusão de Obras - CVCO do condomínio de lotes, exceto as edificações que compuserem as áreas comuns ao condomínio de lotes. Devendo ser apresentado a matrícula individual da fração individualizada.

Parágrafo único. Para emissão do Certificado de Conclusão de Obras - CVCO de condomínio de lotes, será exigida a conclusão de todas as obras de infraestrutura externas e internas ao condomínio, bem como da portaria, muros de fechamento e de todas as dependências de uso comum aos condôminos constantes no projeto aprovado por esta Municipalidade.


Art. 52. Para efeitos tributários de IPTU, cada unidade autônoma será tratada como imóvel isolado, cabendo ao respectivo condômino, diretamente e com exclusividade, arcar com as respectivas importâncias, na forma dos respectivos lançamentos;

Parágrafo único. Para efeitos de cálculo de IPTU, serão levadas em consideração a propriedade exclusiva (unidade autônoma), bem como a fração ideal do terreno das áreas comuns e eventuais edificações de propriedade compartilhada correspondente a cada unidade autônoma.

Art. 53. Os casos omissos desta Lei poderão ser regulamentados por meio de Decreto Municipal, em conformidade com o Plano Diretor.

Art. 54. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas disposições em contrário.

PAÇO MUNICIPAL NHUNDIAQUARA, Morretes, 11 de fevereiro de 2025.


SEBASTIÃO BRINDAROLLI JUNIOR
Prefeito


CONCIDADE
Conselho da Cidade de Morretes



CERTIDÃO Nº 002/2025

CONSIDERANDO os pareceres trazidos pela Câmara Técnica do Conselho Municipal da Cidade de Morretes – Concidade;

CONSIDERANDO as deliberações do Plenário do Concidade na última Reunião Extraordinária do Conselho Municipal da Cidade de Morretes – Concidade, realizada em 12 de dezembro de 2024 restaram definidos os seguintes termos:

CERTIFICO, para os devidos fins que, o Plenário do Concidade deliberou pela aprovação e pelo devido encaminhamento à Câmara Legislativa Municipal do Projeto de Lei que “*estabelece normas para aprovação e implantação de Condomínio de Lotes em área urbana no Município de Morretes, e dá outras providências*”.

Era o que me cabia informar, nada mais para o momento.

Certifico e dou fé.

Morretes, *data da assinatura digital*.

MAIRA BEATRIZ PEREIRA DA SILVA Assinado de forma digital por
MAIRA BEATRIZ PEREIRA DA SILVA
Dados: 2025.02.10 16:45:12 -03'00'

MAÍRA BEATRIZ PEREIRA DA SILVA
Secretária Executiva
Conselho Municipal de Morretes – CONCIDADE



MORRETES
PREFEITURA DA CIDADE

Praça Rocha Pombo, 10
Morretes - PR - 83350-000
41 3462-1266
gabinete@morretes.pr.gov.br



Ofício nº 263/2025 - GAB

Morretes, 20 de março de 2025.

Excelentíssimo Senhor
VEREADOR JOÃO VITOR PELUSO DA SILVA
Presidente da Câmara Municipal de Morretes

Senhor Presidente,

Venho respeitosamente, por meio deste ofício, solicitar a retirada do Projeto de Lei nº 2532/2025 que “*estabelece normas para aprovação e implantação de Condomínio de Lotes em área urbana no Município de Morretes, e dá outras providências*”.

Desde já, agradeço a atenção dispensada e aproveito o momento para renovar votos de elevada estima.

Atenciosamente,


SEBASTIAO BRINDAROLLI JUNIOR
Prefeito

**PREFEITURA MUNICIPAL
DE MORRETES**

Número: 107 2025

Assunto: Ofícios

Data: 21/03/2025

Hora: 10:01:23



Câmara Municipal de Morretes

ESTADO DO PARANÁ



Palácio Marumbi, Morretes, 24 de março de 2025.

Mem. Int 029/2025 GAB

Ref: Devolução do Projeto de Lei nº 2.532/2025

Prezado Diretor Legislativo

Protocolado o Projeto de Lei nº 2.532/2025 que “estabelece normas para aprovação e implantação de Condomínio de Lotes em área urbana no Município de Morretes, e dá outras providências”, de iniciativa do Poder Executivo Municipal com regime de urgência.

Ciente do Ofício nº 263/2025 - GAB, do Poder Executivo.

Defiro o pedido, considerando que o referido Projeto não se encontra sob análise das Comissões competentes, tampouco foi objeto de apreciação pelo Plenário da Câmara.

Ao setor legislativo, determino as devidas providências para a devolução e arquivamento do respectivo processo.

João Vitor Peluso
Presidente

ILMO SENHOR LUÍS FABIANO ZACARIAS FERREIRA
DIRETOR DE PROCESSO LEGISLATIVO

Recebido em
24/03/2025
Luís Fabiano Ferreira
Portaria 003/2025



Câmara Municipal de Morretes

ESTADO DO PARANÁ

Palácio Marumbi, Morretes, 27 de março de 2025



Ofício nº 045/2025

Assunto: Encaminhamento de Atos do Poder Legislativo Municipal.

Senhor Prefeito,

Venho, por meio deste, encaminhar a Vossa Excelência, conforme previsão legal, os Projetos de Lei nº 2.529, 2.531, 2.533 e 2.538/2025, bem como o Projeto de Lei Complementar nº 056/2025, aprovados pelo Plenário da Câmara Municipal na 7ª Sessão Ordinária, realizada em 26 de março de 2025, para a devida sanção.

Encaminhamos também, para devolução ao Poder Executivo, os Projetos de Lei nº 2.530, 2.532 e 2.539/2025, conforme solicitação.

Aproveito a oportunidade para remeter, para conhecimento e providências cabíveis, as Indicações nº 172 a 182 e 184 a 190, de iniciativa dos Vereadores desta Casa, apresentadas na mesma sessão.

Renovo meus votos de estima e distinta consideração.

Atenciosamente,


João Peluso
Presidente da Câmara Municipal de Morretes

EXMO. SR. SEBASTIÃO BRINDAROLLI JUNIOR
MD. PREFEITO MUNICIPAL DE MORRETES.
PREFEITURA MUNICIPAL DE MORRETES.
MORRETES - PARANÁ.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MORRETES - PR

CNPJ:- 76.022.490/0001-99

ROCHA POMBO, 10 - CENTRO

Exercício:- 2025



PROCESSO Nº 2544 / 2025

DATA: 27/03/2025 - :8:39:17

TIPO: 1 - Geral (Interno)

Excelentíssimo Senhor Prefeito,

Requerente: Câmara Municipal de Morretes *
CPF/CNPJ: 01.532.197/0001-72 **RG/Insc. Est.:**
Endereço: PRAÇA CONSELHEIRO SINIMBÚ, 50
Complemento: Prédio Principal **Bairro:** CENTRO
Cidade: MORRETES - PR **CEP:** 83350-000
Telefone: (41) 3462-1386 **Celular:** (41) 3462-1386
Endereço Complementar: N/A

ASSUNTO/MOTIVO: Ofício

Inf. Complementares:

Câmara Municipal de Morretes, supra qualificado, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência requerer para que determine à repartição competente desta Prefeitura que lhe expeça:

Bom dia!
Segue o ofício nº 045/2025
Assunto: Encaminhamento de Atos do poder Legislativo Municipal.
Observação:

End. Correspondência: CONSELHEIRO SINIMBÚ, - Nº: 50
Bairro: CENTRO
Cidade: MORRETES - PR
CEP: 83350000 **Complemento:** Prédio Principal
Telefone: (41) 3462-1386 - **Celular:** (41) 3462-1386 - **Email:** presidencia@morretes.pt.leg.br

Não foram vinculados arquivos

Zona:	Quadra:	Data	Cadastro	Lote:
-------	---------	------	----------	-------

Nestes termos,
Pede deferimento.

Câmara Municipal de Morretes
Requerente

Larissa Carolyne de Freitas
Funcionário