

CÂMARA MUNICIPAL DE MORRETES

| AUTOS DE PROCESSO FÍSICO | |
|---|--|
| PROCESSO LEGISLATIVO Nº | 080/2025 |
| PROJETO DE LEI Nº () ORDINÁRIA (X) COMPLEMENTAR | 061/2025 |
| INICIATIVA/ AUTORIA: | PODER EXECUTIVO |
| DATA DO PROTOCOLO: | 01/09/2025 |
| DATA DA DISTRIBUIÇÃO AOS VEREADORES: | 02/09/2025 |
| COMISSÕES TEMÁTICAS: | CCJR, CLPFC, CFOG, CODSP |
| APRECIÇÃO ÚNICA: | 24/09/2025 |
| LEI SANCIONADA Nº/ DATA: | Nº 074 DE 21/08/2025 |
| PUBLICAÇÕES : | D.O.M DE 30/09/2025 EDIÇÃO 3374 |



**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR DE INICIATIVA DO PODER EXECUTIVO
MUNICIPAL Nº 009/2025**

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 0061/2025

MENSAGEM

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

Encaminhamos a mensagem de Projeto de Lei Complementar de Iniciativa do Poder Executivo nº 009/2025, 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, 01 de setembro de 2025.



SEBASTIÃO BRINDAROLLI JUNIOR
Prefeito

**PREFEITURA MUNICIPAL
DE MORRETES**

Número: 406 2025

Assunto: Projetos

Data: 01/09/2025

Hora: 15:46:17



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR DE INICIATIVA DO PODER EXECUTIVO Nº
009/2025

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 0061/2025

JUSTIFICATIVA:

Senhor Presidente,
Senhores Vereadores,
Senhoras Vereadoras,

Submetemos à apreciação e aprovação de Vossas Excelências o Projeto de Lei Complementar de Iniciativa do Poder Executivo nº 009/2025, 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.

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

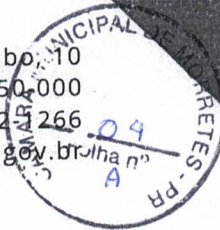
sustentável, equilibrada e em conformidade com os princípios da função social da propriedade e do direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

No mais, ressaltamos que, por se tratar de matéria urbanística, que envolve a legislação correlata ao Plano Diretor, a discussão do Projeto de Lei deve ser objeto de discussão pelo CONCIDADE – Conselho Municipal da Cidade de Morretes e por oitiva pública, nos termos do art. 128 do Plano Diretor Municipal – Lei Complementar Municipal nº 61/2024.

Assim sendo, a matéria foi apreciada pelo Conselho Municipal da Cidade – CONCIDADE, que veio a deliberar pelo devido prosseguimento, na data de 07 de agosto de 2025, oportunidade em que foram sugeridas as seguintes alterações, acolhidas por este Poder Executivo:

- **Alteração do inciso VI do art. 4º:** no PL original, constava que em terrenos com declividade igual a superior a 30% (trinta por cento), quando deveria se constar como 20% (vinte por cento); sugestão promovida pela APRUMUS – Associação dos Produtores Rurais e Moradores do Mundo Novo do Saquarema;
- **Supressão do inciso VII do art. 4º:** no PL original, se previa que não seria permitida a instalação de condomínios em terrenos em que as condições geológicas não aconselhem a edificação, porém a Câmara Técnica sugeriu essa supressão, por compreender que autorização deve ser realizada pelo órgão ambiental competente, não sendo o Município a entidade competente para condicionar e analisar as condições geológicas do local de instalação.
- **Alteração do inciso VI do art. 15:** modificação restrita à melhora da técnica legislativa para melhor compreensão;
- **Inclusão do §9º no art. 31, com a seguinte redação:**
- “§ 9º A operacionalização da aplicação dos recursos previstos no § 5º e da prestação pecuniária prevista no § 8º deste artigo dependerá de análise e manifestação do Conselho da Cidade – CONCIDADE, em conformidade com as diretrizes do planejamento urbano municipal.”;
- **Alteração do § 2º do art. 33:** modificação restrita à melhora da técnica legislativa para melhor compreensão;
- **Alteração do caput do art. 45:** no PL original, se previa que deveria, obrigatoriamente, ser apresentado EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança, nos condomínios de lotes com mais de 100 (cem) frações, pelo que a Câmara Técnica do CONCIDADE sugeriu para que se reduzisse a obrigatoriedade para condomínios com mais de 50 (cinquenta) frações.

Posteriormente, na audiência pública realizada em 21 de agosto de 2025, os representantes do CRECI solicitaram que nos casos de contrapartida financeira para doação de área institucional, previstos nos parágrafos do art. 31, o cálculo siga o mesmo regramento dos cálculos para o desmembramento no Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, utilizando o valor venal como referência; sugestão também acatada pelo Poder Executivo Municipal,



Por fim, considerando que o regramento proposto diverge do disposto na Lei Complementar Municipal nº 65, de 09 de agosto de 2024, que trata do Parcelamento do Solo Urbano, aproveita-se a oportunidade para promover a adequação dessa normativa, garantindo a necessária harmonização do ordenamento jurídico municipal e evitando contradições entre suas disposições.

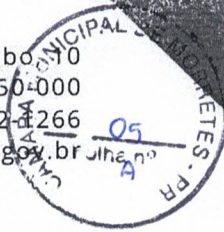
Diante do exposto, considerando o atendimento do exigido em lei, com o intuito de promover o desenvolvimento ordenado do Município e a qualidade de vida da população de Morretes, contamos com o apoio desta Casa Legislativa para a apreciação do presente Projeto de Lei.

É a justificativa.

PAÇO MUNICIPAL NHUNDIAQUARA, Morretes, em 01 de setembro de 2025.



SEBASTIÃO BRINDAROLLI JUNIOR
Prefeito



**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR DE INICIATIVA DO PODER EXECUTIVO Nº
009/2025**

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 0061/2025

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

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES E DEFINIÇÕES

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 de Uso e Ocupação do Solo, no Código de Obras e na Lei 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;

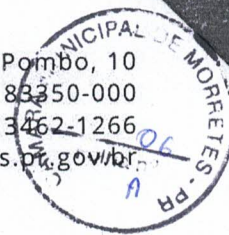
III - Área institucional: áreas destinadas à implantação de equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares, externas ao condomínio de lotes;

IV - Áreas verdes: áreas destinadas a praças, parques, bosques com cobertura vegetal significativa;

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

VI - Condomínio: ato instituído registrado em 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, compreendendo a área privativa e a área de uso comum dos condôminos, com a formação da fração ideal por unidade, expressa sob forma decimal ou ordinária, sendo permitida a abertura de vias de domínio privado, e vedada a de logradouros públicos na área interna ao perímetro de condomínio;

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 pela legislação pertinente;

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

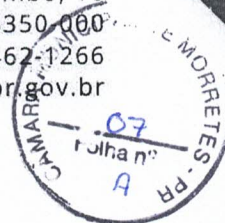
XVII - Testada: dimensão frontal do lote ou unidade autônoma, confrontante com via interna;

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; e
- 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** - Em 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 20% (vinte por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;
- VII** - Em áreas de preservação permanente, salvo local em que seja parcialmente afetado que se respeitem os limites estabelecidos no Código Florestal;
- VIII** - Em área que integre unidades de conservação da natureza, incompatíveis com o tipo de empreendimento; e
- IX** - Em fração privativa/unidade autônoma com área privativa inferior ao estipulado nesta Lei.

Parágrafo único. Ao longo das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 05 (cinco) metros de cada lado, em acordo com a Lei Municipal 855/2024.

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 de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 6º. Cada unidade imobiliária do condomínio será tratada como objeto de propriedade autônoma e, para efeito de identificação e discriminação, será denominada como lote, seguido por designação numérica.

Art. 7º. O Condomínio de Lotes deverá ser registrado com esta nomenclatura no Cartório de Registro de Imóveis, com registro independente para cada lote, indicação da sua fração ideal, área de uso comum e área privativa, sem necessidade de vinculação com edificação.

Art. 8º. Uma vez registrado o Condomínio de Lotes no Cartório de Registro de Imóveis, não será permitido o desmembramento, o desdobramento ou a divisão das áreas privativas dos lotes, sendo possível a unificação de dois ou mais lotes como forma de remembramento.

Art. 9º. 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. 10. A implantação de Condomínio de Lotes deve observar o traçado do Sistema Viário Básico, às diretrizes urbanísticas e de preservação ambiental determinadas pelo Município, os parâmetros de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, nessa lei e nas demais disposições previstas no Plano Diretor do Município, de modo a garantir a integração com a estrutura urbana existente.

Parágrafo único. Os parâmetros urbanísticos e os critérios de uso e ocupação das áreas privativas do Condomínio de Lotes deverão atender aos índices os dispositivos desta legislação e demais legislações pertinentes, bem como as regras internas definidas pelo condomínio em instrumento próprio devidamente registrado.

Art. 11. A extensão das quadras internas dos condomínios de lotes poderá variar de acordo com o projeto, desde que aprovado pelo órgão municipal competente.

Art. 12. 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 II

DOS CONDOMÍNIOS DE LOTES

Seção I

Dos Condomínios de Lotes

Art. 13. O condomínio de lotes, na forma prevista no inciso VII do art. 2º desta Lei, será caracterizado quando aprovado com mais de 10 (dez) unidades autônomas.

§ 1º 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 fechado obrigatoriamente, cercado por muros ou cercas e com controle de acesso.

§ 2º Preferencialmente, o uso será destinado ao habitacional unifamiliar, sendo admitida permissão no regimento interno do condomínio que, após as vendas dos lotes, também sejam utilizados para uso comercial como empresas que atuam online, escritórios administrativos, profissionais autônomos, ou outros usos, desde que admitidos pela Lei Complementar Municipal nº 63/ 2024, ou outra que vier a substituí-la.

Art. 14. O condomínio deverá ser cercado ou murado, conectado a uma via municipal que possua capacidade para recebimento do fluxo adicional do empreendimento podendo ser solicitados, anteriormente à sua implantação, estudos de Polo Gerador de Tráfego e/ou Estudo de Impacto de Vizinhança.

Art. 15. O muro ou cerca que delimita o condomínio deverá respeitar o disposto em relação as normativas de muros e vedações externas do Código de Obras e Edificações, devendo conter permeabilidade visual total na área em que confrontar com via municipal.

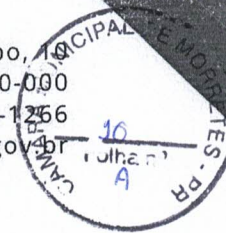
Art. 16. A modalidade de condomínio de lotes está sujeita, naquilo que couber, à legislação que disciplina o parcelamento do solo urbano, devendo ser aprovada pelo Instituto Água e Terra (IAT).

Art. 17. Os condomínios de lotes são classificados em:

I - Condomínio de Lotes de Pequeno Porte;

II - Condomínio de Lotes de Médio Porte; e

III - Condomínio de Lotes de Grande Porte;



Art. 18. Considera-se condomínio de lotes de pequeno porte o parcelamento do solo do imóvel, sob forma de frações ideais, correspondentes às frações privativas/unidades autônomas aptas à edificação, isoladas entre si e destinadas a fins exclusivamente habitacionais e com área total de terreno máxima de 50.000 m² (cinquenta mil metros quadrados).

Art. 19. Considera-se condomínio de lotes de médio porte o parcelamento do solo do imóvel, sob forma de frações ideais, correspondentes às frações privativas/unidades autônomas aptas à edificação, isoladas entre si e destinadas a fins exclusivamente habitacionais e com área total de terreno superior a 50.000 m² (cinquenta mil metros quadrados), observando o limite de 100.000 m² (cem mil metros quadrados).

Art. 20. 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. 21. 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);

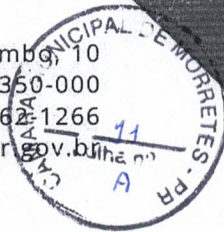
II - A fração privativa/unidade autônoma de cada unidade do condomínio de lotes deverá ter, no mínimo, 200 m² (duzentos metros quadrados), quando localizadas em zoneamento de ZRI e ZRII, mais as frações comuns;

III - Cada fração privativa/unidade autônoma deverá respeitar os demais parâmetros urbanísticos referentes a ocupação do solo definidos no Anexo II desta Lei;

IV - 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 espera de veículos deverá comportar, no mínimo, 2 (dois) carros, sendo que acima de 20 (vinte) unidades esse número será de 4 (quatro) carros;

V - Será obrigatória a destinação de local para a entrada e saída de veículos, independentes entre si ou em mão dupla, podendo ser compartilhado no mesmo local, com largura mínima de 6 (seis) metros;

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



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

VIII - 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;

IX - Caso exista APP (Área de Preservação Permanente), esta deverá ser respeitada, podendo ser considerada no cálculo da área verde;

§ 1º 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.

§ 2º Caso o empreendimento esteja localizado em zoneamento distinto dos citados no inciso II deste artigo, cada lote deverá ser correspondente a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), respeitando a testada de 10 m (dez metros).

Art. 22. 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);

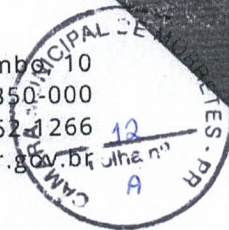
II - A fração privativa/unidade autônoma de cada unidade do Condomínio de lotes deverá ter, no mínimo, 300 m² (trezentos metros quadrados) quando localizadas em zoneamento de ZRI e ZRII, mais as frações comuns;

III - Cada fração privativa/unidade autônoma deverá respeitar os demais parâmetros urbanísticos referentes a ocupação do solo definidos no Anexo II desta Lei.

IV - Nos pontos de controle de acesso ao empreendimento, deverá existir, entre o passeio e o portão de acesso ao empreendimento, área de espera de veículos que comporte, no mínimo, 4 (quatro) carros.

V - Será obrigatória a destinação de local para a entrada e saída de veículos, independentes entre si ou em mão dupla, podendo ser compartilhado no mesmo local, com largura mínima de 6 (seis) metros;

VI - 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.



VII - 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.

VIII - 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.

IX - Caso exista APP (Área de Preservação Permanente), esta deverá ser respeitada, podendo ser considerada no cálculo da área verde.

§ 1º 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.

§ 2º Caso o empreendimento esteja localizado em zoneamento distinto dos citados no inciso II deste artigo, cada lote deverá ser correspondente a 360 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), respeitando a testada de 10 m (dez metros).

Art. 23. O condomínio de lotes de grande porte deverá obedecer às seguintes condições:

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

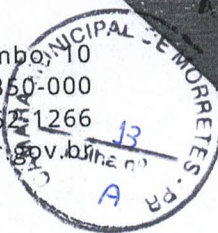
II - A fração privativa/unidade autônoma de cada unidade do Condomínio deverá ter, no mínimo, a área do lote mínimo da Zona em que se insere o empreendimento, de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo, mais as frações comuns;

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 - Nos pontos de controle de acesso ao empreendimento, deverá existir, entre o passeio e o portão de acesso ao empreendimento, área de espera de veículos que deverá comportar, no mínimo, 5 (cinco) carros.

V - Será obrigatória a destinação de local para a entrada e saída de veículos, independentes entre si ou em mão dupla, podendo ser compartilhado no mesmo local, com largura mínima de 6 (seis) metros;

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



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

VIII - 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.

IX - Caso existir APP (Área de Preservação Permanente), esta deverá ser respeitada, podendo ser considerada no cálculo da área verde.

Parágrafo único. 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. 24. Caso o terreno esteja inserido dentro de dois ou mais zoneamentos distintos, prevalecerá os parâmetros construtivos para aquele zoneamento que tiver a maior porcentagem dentro da área pretendida, constando apenas um zoneamento para a instalação do condomínio.

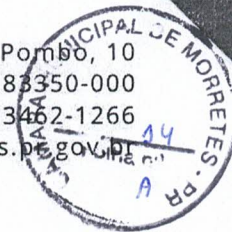
Art. 25. As vias internas dos Condomínios de Lotes de pequeno, médio e grande porte deverão:

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) equivalerá à faixa de serviço com área permeável, 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:

| N de frações privativas a que deve servir o trecho da via interna | N mínimo de faixas de rolamento | Largura mínima estacionamento na via | Largura mínima de cada uma das faixas de rolamento das vias internas | Largura mínima das faixas de rolamento e estacionamento |
|---|---------------------------------|--------------------------------------|--|---|
| Até 20 | 1 | 0,00 metros | 5,00 metros | 5,00 metros |
| De 21 a 80 | 2 | 3,00 metros | 3,50 metros | 10,00 metros |
| Acima de 80 | 2 | 6,00 metros | 3,50 metros | 13,00 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.

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

Art. 26. 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 em que não estiver prevista faixa de estacionamento nas vias internas 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, sendo obrigatória a disponibilidade mínima de 10 (dez) vagas para este estacionamento.

CAPÍTULO III

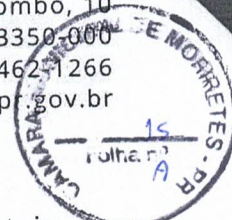
DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS DOS CONDOMÍNIOS DE LOTES

Seção I

Da Distância Entre Empreendimentos e Melhorias

Art. 27. 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 à mobilidade urbana, o segundo empreendimento deverá ser informado da necessidade de implantar uma diretriz viária a critério da Secretaria competente.



Art. 28. 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. 29. Nos condomínios de lotes, o empreendedor deverá custear e executar, nas vias implantadas por ocasião do condomínio, públicas ou privadas, e nas suas vias de acesso, as seguintes infra estruturas 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, em compatibilidade com o recomendado pela Secretaria de Meio Ambiente e Urbanismo e a Concessionária responsável;

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;

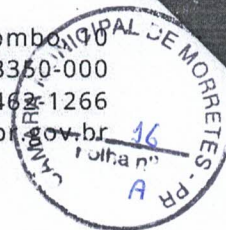
§ 1º O Município não estenderá qualquer serviço público ao interior do condomínio de lotes, sendo este de responsabilidade exclusiva do condomínio.

§ 2º A infraestrutura básica deverá obrigatoriamente se conectar com as redes existentes.

§ 3º 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.

Art. 30. 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; e

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 para execução dos serviços referentes à fiscalização, desde que devidamente identificados.

Seção II

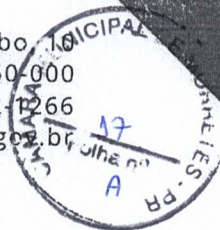
Das Áreas Públicas

Art. 31. Deverá ser doado ao Município, em local externo aos limites dos condomínios de lotes, independentemente do porte, uma área correspondente a 5% (cinco por cento) da área parcelável do condomínio, devendo ser transferida através de escritura pública de doação, sem qualquer ônus ou encargos para o Município, para implementação de área institucional.

§ 1º As áreas a serem transferidas ao Município como áreas institucionais não poderão ter área inferior ao lote mínimo do zoneamento onde estiver inserido.

§ 2º As áreas institucionais deverão fazer frente para via pública oficial e não podem estar situadas totalmente em faixas não edificáveis "*non edificandi*" e/ou em área de preservação permanente - APP.

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



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

§ 5º O empreendedor e o Município podem entrar em acordo, caso a doação de terreno não seja satisfatória, para que a doação seja realizada por meio de contrapartida financeira, devendo ser realizada no valor médio do valor venal e outras duas avaliações imobiliárias por corretor devidamente registrado, correspondente a área a ser doada, a ser verificada através de Avaliação Imobiliária, e mediante consulta à Secretaria de Meio Ambiente e Urbanismo, ou a que vier a substituí-la.

§ 6º O valor depositado deverá ser utilizado para adquirir lote ou aprimoramento das estruturas com a finalidade de destinação de equipamentos urbanos, comunitários, instrumentalização da Secretaria Municipal Meio Ambiente e Urbanismo, ou utilizado em temáticas de saneamento básico, infraestrutura e mobilidade urbana.

§ 7º A emissão do Alvará de Construção ocorrerá em até 30 (trinta) 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.

§ 8º Excepcionalmente, quando demonstrado o interesse público devidamente justificado, a doação poderá ser convertida em prestação pecuniária ou serviço no valor correspondente ao valor médio do valor venal e outras duas avaliações imobiliárias por corretor devidamente registrado, referente a área a ser doada, ou em implementação de bens ou obras realizadas pelo empreendedor que constituam equipamentos urbanos de uso coletivo, tais como escola, creche, posto de saúde, praça e congêneres.

§ 9º A operacionalização da aplicação dos recursos previstos no § 5º e da prestação pecuniária prevista no § 8º deste artigo dependerá de análise e manifestação do Conselho da Cidade – CONCIDADE, em conformidade com as diretrizes do planejamento urbano municipal.

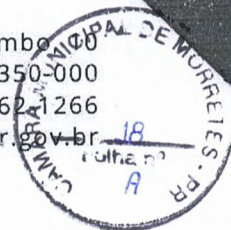
§ 10 Caso o condomínio esteja localizado em lote aprovado, comprovada a sua doação de área ao município, será dispensada a doação de área institucional referida no caput. O caso será indicado como contrapartida em Estudo de Impacto de Vizinhança.

§ 10 ?

CAPÍTULO VI

DO PROCESSO DE APROVAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS

Art. 32. 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. 33. 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 ou melhorias nas vias públicas de acesso ao condomínio de lotes.

§ 2º Na hipótese de inexistência da via mencionada no caput, ou quando da sua parcial implantação, caberá ao empreendedor a responsabilidade por sua execução ou conclusão, conforme os parâmetros estabelecidos na legislação municipal, ficando admitida a doação da área e da correspondente obra ao Município, mediante anuência do órgão competente.

Art. 34. 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. 35. 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 disponham em contrário.

Art. 36. 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

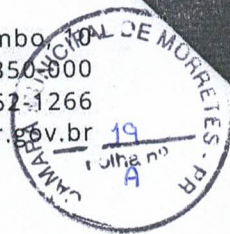
Da Consulta Prévia Para Condomínios de Lotes

Art. 37. Antes da elaboração do projeto, o interessado está obrigado a realizar Consulta Prévia perante o órgão municipal responsável pela aprovação de condomínios de lotes, em que se indicarão:

I - As diretrizes do Sistema Viário Municipal;

II - A localização das áreas não parceláveis e não edificáveis, nos termos da legislação municipal, estadual e federal;

III - Os usos admissíveis na área, com as respectivas localizações; e



IV - Os 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. 38. Para requerer a Consulta Prévia deverá ser aberto protocolo solicitando a consulta acompanhado dos seguintes documentos:

I - A matrícula do imóvel, expedida em no máximo 90 (noventa) dias;

II - As 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) As divisas do imóvel, perfeitamente definidas e traçadas;

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

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

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

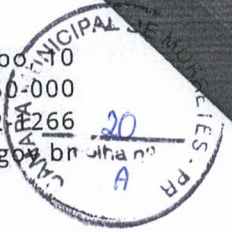
f) A referência de nível;

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

III - Outras informações que se façam necessárias, a critério do órgão municipal competente do Poder Executivo Municipal.

Seção II

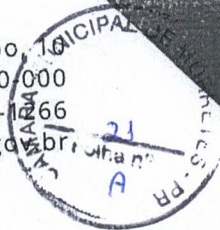
Do Conteúdo do Projeto



Art. 39. 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 – O 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) O projeto elaborado com pontos de georreferenciamento;
- b) As divisas do imóvel perfeitamente definidas e traçadas;
- c) O arruamento vizinho confrontante;
- d) As vias de circulação existentes e projetadas, com as respectivas cotas, dimensões lineares e angulares;
- e) Os 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) A 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) As curvas de nível, atuais e projetadas, com equidistâncias de um metro;
- h) A orientação magnética e verdadeira do norte, mês e ano do levantamento topográfico;
- i) A referência de nível;
- j) A subdivisão das quadras em frações privativas, com as respectivas numerações, áreas e dimensões;
- k) A 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) O 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 - O 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 - O 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) A 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:

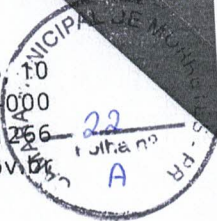
a) A indicação de todas as obras e serviços a serem executados pelo empreendedor;

b) O período e o prazo de execução de cada obra e serviço.

IV - O licenciamento ambiental através da licença prévia emitida pelo IAT.

V - Os 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;

VI - A anotação de responsabilidade técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) quitada referente aos projetos e execução das obras e serviços.



Art. 40. 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. 41. 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.

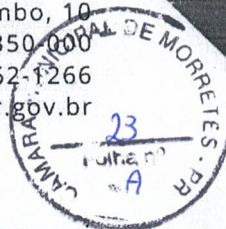
§ 2º Caso o projeto de condomínio de lotes apresentado suscite exigência por parte do órgão responsável do Poder Executivo Municipal, será sustada a contagem dos 60 (sessenta) dias de prazo de que trata o parágrafo anterior.

§ 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. 42. 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;
- 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 - 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 em cada contrato de compra e venda;

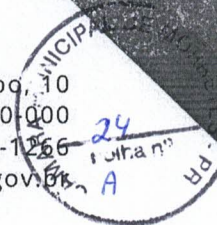
§ 1º Os marcos de alinhamento e nivelamento, referidos no Inciso I, alínea "a" do caput deste artigo, deverão ser de concreto ou pedra.

§ 2º A não execução das cláusulas impostas no termo de compromisso impede posteriormente a emissão do CVCO.

§ 3º 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.

§ 4º No caso do condomínio de lotes ser executado em etapas, o termo de compromisso deverá conter ainda:

- I** - A definição de cada etapa do projeto
- 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;



Art. 43. 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. 44. 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 – Os 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 – A descrição das obras a serem realizadas e o cronograma de sua execução, respeitados os prazos máximos indicados nesta lei.

Art. 45. Realizadas as obras 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 2 (dois) anos, mediante requerimento devidamente fundamentado do empreendedor.

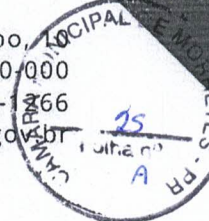
§ 2º Os Alvarás das posteriores edificações, bem como Certificados de Vistoria e Conclusão de Obras e o Habite-se, serão emitidos somente se apresentado o Certificado de Conclusão de Obras do Condomínio.

Art. 46. Os condomínios de lotes com mais de 50 (cinquenta) frações privativas/unidades autônomas deverão obrigatoriamente apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.

Seção IV

Do Registro e da Fiscalização do Condomínio Horizontal

Art. 47. 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 V

DA FISCALIZAÇÃO, DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

Art. 48. 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. 49. O empreendedor deverá manter uma cópia completa dos projetos aprovados e do Alvará para Construção no local das obras, para efeito de fiscalização.

Art. 50. 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.

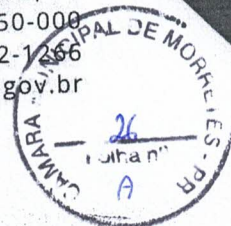
§ 3º Lavrado o auto de embargo, fica proibida a continuidade dos trabalhos, podendo ser solicitado, se necessário, o auxílio das autoridades judiciais e policiais.

§ 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. 51. 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 VI



DOS EMBARGOS

Art. 52. 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. 53. 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. Em que também não será realizada a emissão do CVCO.

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

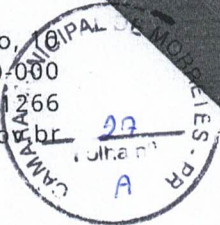
- a) Faltar com as precauções necessárias para a segurança de pessoas ou propriedades;
- b) De qualquer forma danificar ou acarretar prejuízo a logradouros públicos, em razão da execução de obras de infraestrutura ou de implantação do condomínio de lotes. Além do pagamento da multa, deverá arcar com o serviço para sanar o dano causado.

IV - 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;

Art. 54. Por infração a qualquer dispositivo desta lei não discriminado no artigo anterior, será aplicada multa de 30 (trinta) UFMs.

Art. 55. 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. 56. Caso as multas previstas neste Capítulo não sejam quitadas, serão inscritas em dívida ativa.

Art. 57. 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, ficarão suspensas permanentemente as atividades, caso não sejam respeitadas as delimitações das áreas de preservação permanente.

CAPÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 58. 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, quando deverão ser apresentadas as matrículas individuais de cada 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. 59. 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. 60. Os casos omissos desta Lei poderão ser regulamentados por meio de Decreto Municipal, em conformidade com o Plano Diretor.

Art. 61. Alteram-se os dispositivos da Lei do Parcelamento do Solo para fins urbanos - Lei Complementar Municipal nº 65, de 09 de agosto de 2024, para que passem a constar com a seguinte redação:



“Art. 22.”

§ 1º Aplica-se ao projeto de condomínio o regramento disposto em lei específica.”

Art. 62. Revogam-se os arts. 23, 24 e 25 da Lei do Parcelamento do Solo para fins urbanos - Lei Complementar Municipal nº 65, de 09 de agosto de 2024.

Art. 63. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

PAÇO MUNICIPAL DO NHUNDIAQUARA, Morretes, 01 de setembro de 2025.



SEBASTIÃO BRINDAROLLI JUNIOR
Prefeito



DOCUMENTOS ANEXOS AO P.L.C. 061

- Anexo I – Quadro Resumo
- Anexo II – Quadro Resumo



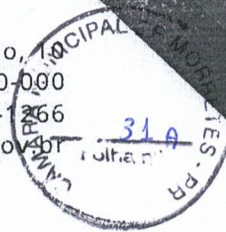
ANEXO I
QUADRO RESUMO

| Condomínios de Pequeno Porte Até 50.000 m ² | | Condomínios de Médio Porte 50.000 a 100.000,00 m ² | | Condomínios de Grande Porte Acima de 100.000,00 |
|--|---|--|---|---|
| Nível I (PP) | Nível II (P) | Nível I (M) | Nível II (MM) | Nível III (G) |
| Nos zoneamentos ZRI e ZRII - Mínimo de 200m ² e 10m Testada | Demais zoneamentos - Mínimo de 250m ² e 10m testada | Nos zoneamentos ZRI e ZRII - Mínimo de 300m ² e 12m testada | Demais zoneamentos - Mínimo de 360m ² e 12m testada | Deverá corresponder aos parâmetros da zona que se encontra, Lei n.º 63/2024 ou outra que vier a substituí-la. |
| 5 % da área parcelável destinada para área de recreação / lazer | 5 % da área parcelável destinada para área de recreação / lazer | 5 % da área parcelável destinada para área de recreação / lazer | 5 % da área parcelável destinada para área de recreação / lazer | 5 % da área parcelável destinada para área de recreação / lazer |
| 5 % da área total do empreendimento destinada para área verde | 5 % da área total do empreendimento destinada para área verde | 5 % da área total do empreendimento destinada para área verde | 5 % da área total do empreendimento destinada para área verde | 5 % da área total do empreendimento destinada para área verde |
| 5% da área parcelável para doação à Municipalidade | 5% da área parcelável para doação à Municipalidade | 5% da área parcelável para doação à Municipalidade | 5% da área parcelável para doação à Municipalidade | 5% da área parcelável para doação à Municipalidade |



MORRETES
PREFEITURA DA CIDADE

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



ANEXO II

| Parâmetros Construtivos | | | | | | |
|---|--------------------------------------|-----------------------------|---------|---------------|-------------|----------------------------|
| Condomínio de Pequeno Porte | | | | | | |
| Taxa de Ocupação (máx) | Coefficiente de Aproveitamento (máx) | Altura Máxima de Pavimentos | Testada | Recuo Frontal | Afastamento | Taxa de Permeabilidade (%) |
| 50% | 1 | 2* | 10 m | 3 m | 1,5 m ** | 20% |
| Obs: * Altura máxima: 2 pavimentos ou 7m de altura na fachada e <u>10m</u> até a cumeeira. ** Afastamento: Será permitida a construção nas divisas laterais, desde que sem aberturas. | | | | | | |

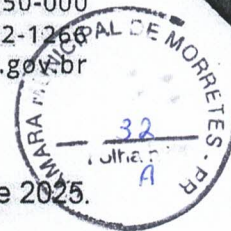
| Parâmetros Construtivos | | | | | | |
|---|--------------------------------------|-----------------------------|---------|---------------|-------------|----------------------------|
| Condomínio de Médio Porte | | | | | | |
| Taxa de Ocupação (máx) | Coefficiente de Aproveitamento (máx) | Altura Máxima de Pavimentos | Testada | Recuo Frontal | Afastamento | Taxa de Permeabilidade (%) |
| 50% | 1 | 2* | 12 m | 3 m | 1,5 m ** | 20% |
| Obs: * Altura máxima: 2 pavimentos ou 7m de altura na fachada e <u>10m</u> até a cumeeira. ** Afastamento: Será permitida a construção nas divisas laterais, desde que sem aberturas. | | | | | | |



MORRETES
PREFEITURA DA CIDADE

Praça Rocha Pombo, 10
Morretes - PR - 83350-000

41 3462-1266
gabinete@morretes.pr.gov.br



Ofício nº 724/2025 - GAB

Morretes, 19 de agosto de 2025.

Excelentíssimo Senhor

VEREADOR JOÃO VITOR PELUSO DA SILVA

Presidente da Câmara Municipal de Morretes

E Vereadores(as)

Assunto: Convite para Audiência Pública sobre alteração do Plano Diretor Municipal

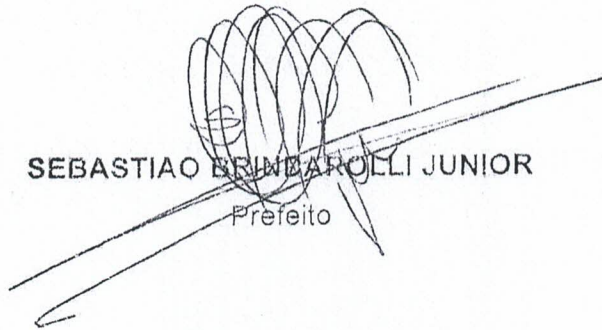
Senhores(as) Vereadores(as),

Cumprimentando cordialmente, a Prefeitura Municipal de Morretes, por meio deste, convida Vossas Excelências para participarem da Audiência Pública a ser realizada no dia 21 de agosto de 2025, às 18h, na Sala de Inovação, com a finalidade de discutir os Projetos de Lei que propõem alterações no Plano Diretor Municipal, já apreciados pelo Conselho da Cidade – Concidade.

Ressaltamos que a participação dos representantes do Legislativo Municipal é de extrema importância, visto que a matéria trata do ordenamento urbanístico, social e econômico do Município, conforme previsto no Plano Diretor Municipal.

Na expectativa de contar com a presença de todos, colocamo-nos à disposição para esclarecimentos adicionais.

Atenciosamente,


SEBASTIAO BRINDAROLLI JUNIOR
Prefeito

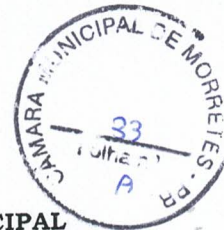
**PREFEITURA MUNICIPAL
DE MORRETES**

Número: 341 2025

Assunto: Ofícios

Data: 19/08/2025

Hora: 15:15:21



MEMÓRIA DE REUNIÃO

AUDIÊNCIA PÚBLICA – PROJETOS DE LEI DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

À data de 21 de agosto de 2025, na Sala de Inovação Municipal, realizou-se audiência pública para tratar da proposta de alteração do Sistema Viário e da regulamentação dos condomínios de lotes no Município de Morretes, iniciada pelo Poder Executivo Municipal, iniciada às 18h15.

Após a apresentação das motivações do Poder Executivo Municipal, a Sra. Maíra prosseguiu com a apresentação do Projeto de Lei da alteração do Sistema Viário, em que se esclareceu que a proposta intenta a pavimentação das vias consolidadas, de modo a não ser obrigatório o seguimento dos parâmetros estabelecidos.

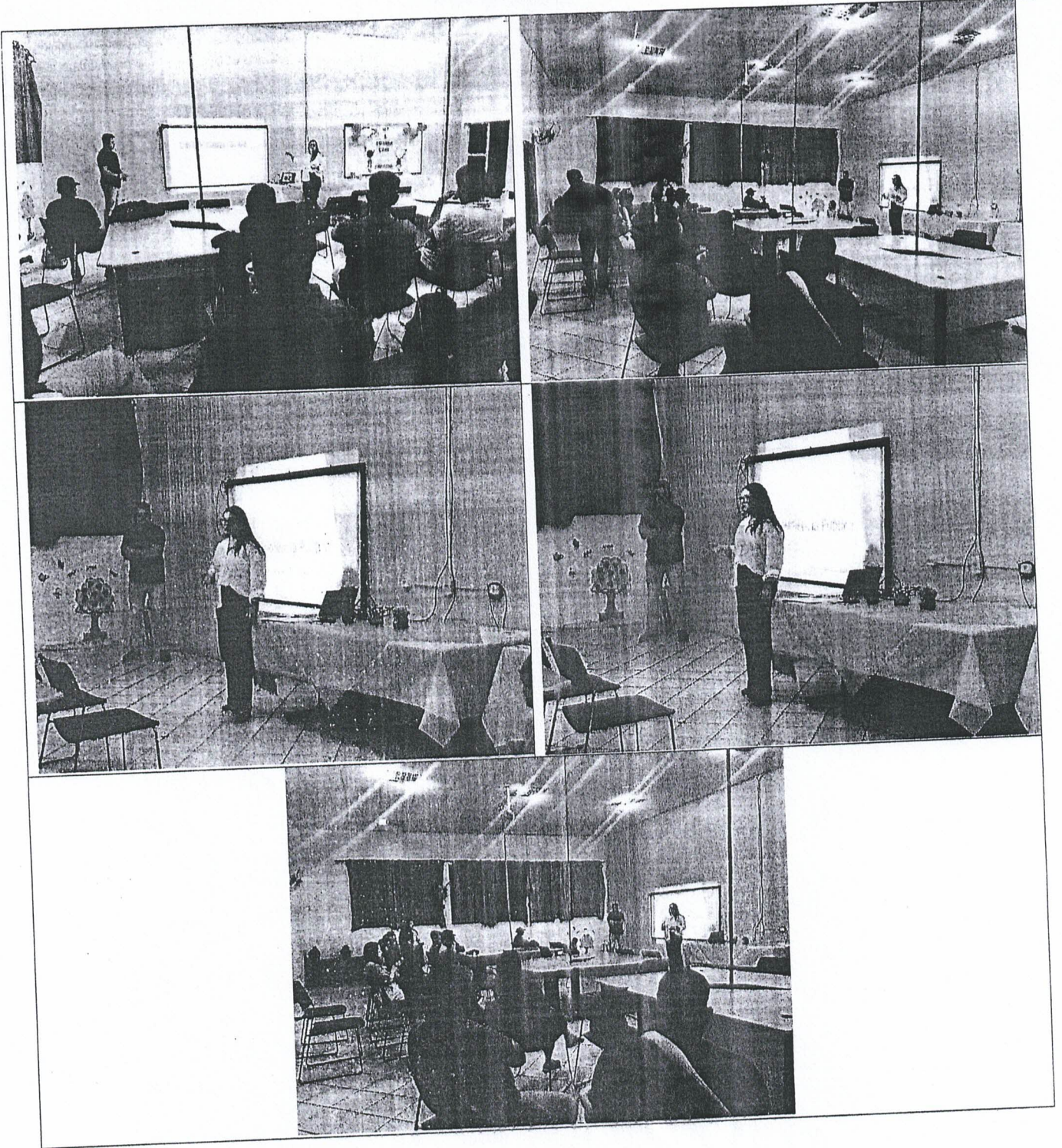
Aberta a audiência para questionamentos, a Sra. Luciana Dias indagou se a alteração do sistema viário auxiliaria na anuência da COPEL quanto à instalação da rede de energia elétrica, momento em que o Sr. Hendryew respondeu que a pavimentação das ruas não necessariamente auxiliaria na anuência da Copel para implantação de energia elétrica nas comunidades, e que é de seu conhecimento que a maior parte das negativas da concessionária se faz ante à irregularidade dos loteamentos. Em seguida, o Sr. Luis Brandalise perguntou se a não realização da alteração poderia impossibilitar o recebimento de recursos destinados ao Município, pelo que o Sr. Hendryew respondeu que o Município já teria recebido os recursos, mas que se a alteração não fosse realizada, o Poder Executivo enfrentaria obstáculos na utilização destas verbas e teria que devolvê-las. Com todos os questionamentos sanados, e sem anotação de sugestão de modificação, a Sra. Maíra apontou que o Projeto de Lei seria encaminhado na forma apresentada à Câmara de Vereadores.

Passado à apresentação do Projeto de Lei da regulamentação dos Condomínios, após o discorrer dos pormenores da minuta, abriu-se espaço para questionamento dos presentes, pelo que a Sra. Denise Martins apresentou dois questionamentos: inicialmente, se os terrenos localizados em área rural, fracionados em dimensões inferiores ao tamanho mínimo legal, poderiam ser considerados como condomínio ou loteamento; posteriormente, se o percentual de cinco por cento (5%) de área verde exigido possui como referência alguma experiência já adotada em outros municípios. Em resposta, o Sr. Hendryew esclareceu que a proposta de lei versa sobre a instalação de condomínios nas áreas urbanas do Município, e que a equipe técnica usou as Leis de outras Cidades como parâmetro, como Curitiba e Campo Largo.

O Sr. João Foltran levantou dúvida acerca da porcentagem do terreno a ser doado ao município nos empreendimentos em forma de condomínio, já que é tratado de forma diferente nos loteamentos, e o Sr. Hendryew explicou que a porcentagem é calculada de maneira diferente, porque a área doada nos loteamentos tem que abranger as vias municipais, o que não acontece nos condomínios, onde as vias internas não são transferidas aos municípios, sendo doada apenas a parcela para instalação de equipamentos comunitários. Na sequência, o Sr. Jean Hunzicker, acompanhado dos membros do setor de imobiliária, questionaram se, nos casos de doação em espécie, o cálculo seria realizado com base no valor venal do imóvel ou com base no valor de mercado,

6

ANEXO ÚNICO



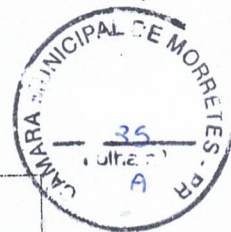
MORRETES

LISTA DE PRESEÇA - AUDIÊNCIA PÚBLICA

Projetos de Leis - Plano Diretor Municipal

21 de Agosto de 2025 - às 18h

| Nº | Nome Completo | Instituição/Órgão/ Comunidade | Telefone | Assinatura |
|----|-------------------------|----------------------------------|---------------|----------------------|
| 1 | Suzelma Dias M. | AMÉRICA DE BAIXO | 41 99567-3644 | Luciana M. |
| 2 | Rondineal W. da Silva | Centro | 43 99698-3672 | |
| 3 | Ricardo A. Salgado | CENTRO | 41 99990-6010 | |
| 4 | Vitor C. Pogli | América de Baixo | 41 99055-1992 | |
| 5 | Giovani V. Gomes | Centro | 41 98885-6093 | Jovani V. Gomes |
| 6 | Maira B. P. do Silva | Professora | 41984133033 | Maira B. P. do Silva |
| 7 | Iranice B. Madaleno | ARSIUMER | 41 988742251 | |
| 8 | Denise Martins de Faria | AMANTANA | 41 94153-0772 | |
| 9 | Gabriel Capetti | Professora | 41 98896-9494 | |
| 10 | Leandro S. Silva | Centro morretes | 41 99938-6127 | |
| 11 | Maistela P. da Costa | morretes ARSIUMER | 41 99812-3506 | |
| 12 | Clairia Lopes Hungria | Arto - JC. Imagens | 41- 99213-340 | |
| 13 | Camilla B. Lacerda | Centro | 41 98459-8449 | |



MORRETES

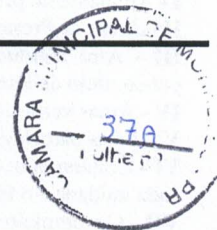
Nome: _____ Instituição: _____ Contato: _____ Assinatura: _____

| | | | | |
|----|---------------------------|---------------------------|-----------------|--------------------|
| 14 | VINÍCIOS CARLI | PREFEITURA | 41 9 8412 8449 | <i>[Signature]</i> |
| 15 | MARIANA MORAES | PREFEITURA | 41 9 8820-9071 | <i>[Signature]</i> |
| 16 | HOMILLY STANISLAU | PMM | 41 9 9582 0937 | <i>[Signature]</i> |
| 17 | LUIS R. BRANDAUZE | PMM | 41 9 9942 6533 | <i>[Signature]</i> |
| 18 | FABIANO CIL | CÂMARA | 41. 9 9681-8580 | <i>[Signature]</i> |
| 19 | ALLAN NETO | CÂMARA | 41-99159-2195 | <i>[Signature]</i> |
| 20 | KARAMEL SOARES | CASAWAY | 41-98739-7738 | <i>[Signature]</i> |
| 21 | JEAN CARLOS R. HUNZICKER | JC IMOVEIS | 41 9 9112 2186 | <i>[Signature]</i> |
| 22 | JULIANO LOPES | LOPES SERAFIM IMOBILIÁRIA | 41 9 9922-8301 | <i>[Signature]</i> |
| 23 | JAPKESIN LOPES | LOPES SERAFIM | 41, 9 9620 7769 | <i>[Signature]</i> |
| 24 | JOSE HENRIQUE M. DA SILVA | LOPES & SERAFIM | 41 9 9828-1096 | <i>[Signature]</i> |
| 25 | CRISTIANO FORTON | TRATAMENTO DESTINO BRASIL | 41 3 3629-1618 | <i>[Signature]</i> |
| 26 | LUCIANO SETIM FREITAS | TRATAMENTO DESTINO BRASIL | 41 9 9168-2622 | <i>[Signature]</i> |
| 27 | IGOR ACCIAZI | JC IMOVEIS | 41 3 9705-5149 | <i>[Signature]</i> |
| 28 | | | | |
| 29 | | | | |
| 30 | | | | |



ESTADO DO PARANÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE MORRETES

SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO
EDITAL Nº 29 DE 06 DE AGOSTO DE 2025



EDITAL Nº 29 DE 06 DE AGOSTO DE 2025

CHAMAMENTO PARA AUDIÊNCIA PÚBLICA

O Prefeito do Município de Morretes, Sr. **SEBASTIÃO BRINDAROLLI JUNIOR**, no uso de suas atribuições legais conforme disposto no art. 128, parágrafo único, do Plano Diretor Municipal, e art. 69, inciso XXV da Lei Orgânica Municipal, torna pública a **CONVOCAÇÃO** para participação da Audiência Pública, a ser realizada no dia **21 de agosto de 2025, quinta-feira, às 18 horas**, na Sala da Inovação, na Sede da Prefeitura de Morretes, situada na Praça Rocha Pombo, nº 10 – Centro de Morretes, destinada à discussão de:

a) Projeto de Lei que “*Altera a Lei Municipal nº 843, de 09 de agosto de 2024, que dispõe sobre o Sistema Viário do Município de Morretes, a fim de estabelecer sobre as vias existentes e não pavimentadas, nas áreas municipais consolidadas, e dá outras providências*”, disponível para visualização no Anexo I.

b) 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*”, disponível para visualização no Anexo II.

Ressalta-se que os Projetos de Leis foram apreciados e deliberados com as respectivas anotações pelo Conselho Municipal da Cidade – CONCIDADE, em 10 de março e 24 de julho de 2025.

A participação de todos é essencial para garantir transparência e diálogo sobre as políticas públicas urbanísticas e o adequado ordenamento territorial.

Publique-se, comunique-se e divulgue-se.

Morretes, 06 de agosto de 2025.

SEBASTIÃO BRINDAROLLI JUNIOR

Prefeito

ANEXO I

Disponível para acesso em:

<https://drive.google.com/file/d/1AvnisCLTrKUnNYNtsvJ26pzoZWs4V2Uh/view?usp=sharing>.

“*Altera a Lei Municipal nº 843, de 09 de agosto de 2024, que dispõe sobre o Sistema Viário do Município de Morretes, a fim de estabelecer sobre as vias existentes e não pavimentadas, nas áreas municipais consolidadas, e dá outras providências*”.

Art. 1º. Altera-se a Lei Municipal nº 843, de 09 de agosto de 2024, que dispõe sobre o Sistema Viário do Município de Morretes, a fim de estabelecer sobre as vias existentes e não pavimentadas, nas áreas municipais consolidadas.

Art. 2º. Acrescentam-se dispositivos ao art. 9º da Lei Municipal nº 843, de 09 de agosto de 2024, que dispõe sobre o Sistema Viário do Município de Morretes, que passa a vigorar a com a seguinte redação acrescida:

“**Art. 9º.**

§ 1º Nas áreas municipais consolidadas, as vias existentes não pavimentadas não estarão sujeitas a parâmetros mínimos construtivos para implantação de pavimento e calçamento, desde que a intervenção garanta a funcionalidade da via, a segurança dos usuários e a integração com o sistema viário municipal, observadas as normas técnicas e de acessibilidade aplicáveis.

§ 2º Para fins deste artigo, considera-se área consolidada aquela que apresenta ocupação urbana efetiva, com infraestrutura básica instalada e uso do solo predominantemente urbano, conforme definido no Plano Diretor Municipal.”

Art. 3º. As demais disposições da Lei Municipal nº 843, de 09 de agosto de 2024 permanecem inalteradas.

Art. 4º. Esta Lei entrará em vigor desde a data de sua publicação.

PAÇO MUNICIPAL NHUNDIAQUARA, Morretes, 6 de agosto de 2025.

SEBASTIÃO BRINDAROLLI JÚNIOR

Prefeito

ANEXO II

Disponível para acesso em:

<https://drive.google.com/file/d/16aYY7KBmC4OhrGAvoqqchtSnisZokWdW/view?usp=sharing>.

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

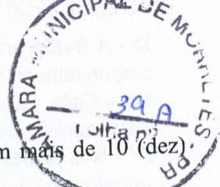
CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES E DEFINIÇÕES

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 de Uso e Ocupação do Solo, no Código de Obras e na Lei de Parcelamento do Solo, observadas ainda, as disposições legais federais e estaduais pertinentes.

Seção I

Das Definições



13/08/2025, 09:30

CAPÍTULO II DOS CONDOMÍNIOS DE LOTES

Seção I

Dos Condomínios de Lotes

Art. 13. O condomínio de lotes, na forma prevista no inciso VII do art. 2º desta Lei, será caracterizado quando aprovado com mais de 10 (dez) unidades autônomas.

§ 1º 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 fechado obrigatoriamente, cercado por muros ou cercas e com controle de acesso.

§ 2º Preferencialmente, o uso será destinado ao habitacional unifamiliar, sendo admitida permissão no regimento interno do condomínio que, após as vendas dos lotes, também sejam utilizados para uso comercial como empresas que atuam online, escritórios administrativos, profissionais autônomos, ou outros usos, desde que admitidos pela Lei Complementar Municipal nº 63/ 2024, ou outra que vier a substituí-la.

Art. 14. O condomínio deverá ser cercado ou murado, conectado a uma via municipal que possua capacidade para recebimento do fluxo adicional do empreendimento podendo ser solicitados, anteriormente à sua implantação, estudos de Polo Gerador de Tráfego e/ou Estudo de Impacto de Vizinhança.

Art. 15. O muro ou cerca que delimita o condomínio deverá respeitar o disposto em relação as normativas de muros e vedações externas do Código de Obras e Edificações, devendo conter permeabilidade visual total na área em que confrontar com via municipal.

Art. 16. A 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. 17. Os condomínios de lotes são classificados em:

I - Condomínio de Lotes de Pequeno Porte;

II - Condomínio de Lotes de Médio Porte; e

III - Condomínio de Lotes de Grande Porte;

Art. 18. Considera-se condomínio de lotes de pequeno porte o parcelamento do solo do imóvel, sob forma de frações ideais, correspondentes às frações privativas/unidades autônomas aptas à edificação, isoladas entre si e destinadas a fins exclusivamente habitacionais e com área total de terreno máxima de 50.000 m² (cinquenta mil metros quadrados).

Art. 19. Considera-se condomínio de lotes de médio porte o parcelamento do solo do imóvel, sob forma de frações ideais, correspondentes às frações privativas/unidades autônomas aptas à edificação, isoladas entre si e destinadas a fins exclusivamente habitacionais e com área total de terreno superior a 50.000 m² (cinquenta mil metros quadrados), observando o limite de 100.000 m² (cem mil metros quadrados).

Art. 20. 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. 21. 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, 200 m² (duzentos metros quadrados), quando localizadas em zoneamento de ZRI e ZRII, mais as frações comuns;

III - Cada fração privativa/unidade autônoma deverá respeitar os demais parâmetros urbanísticos referentes a ocupação do solo definidos no Anexo II desta Lei;

IV - 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 espera de veículos deverá comportar, no mínimo, 2 (dois) carros, sendo que acima de 20 (vinte) unidades esse número será de 4 (quatro) carros;

V - Será obrigatória a destinação de local para a entrada e saída de veículos, independentes entre si ou em mão dupla, podendo ser compartilhado no mesmo local, com largura mínima de 6 (seis) metros; (Redação alterada com o acolhimento da deliberação do CONCIDADE)

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

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

VIII - 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;

IX - Caso exista APP (Área de Preservação Permanente), esta deverá ser respeitada, podendo ser considerada no cálculo da área verde;

§ 1º 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.

§ 2º Caso o empreendimento esteja localizado em zoneamento distinto dos citados no inciso II deste artigo, cada lote deverá ser correspondente a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), respeitando a testada de 10 m (dez metros).

Art. 22. 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, 300 m² (trezentos metros quadrados), quando localizadas em zoneamento de ZRI e ZRII, mais as frações comuns;

III - Cada fração privativa/unidade autônoma deverá respeitar os demais parâmetros urbanísticos referentes a ocupação do solo definidos no Anexo II desta Lei.

IV - Nos pontos de controle de acesso ao empreendimento, deverá existir, entre o passeio e o portão de acesso ao empreendimento, área de espera de veículos que comporte, no mínimo, 4 (quatro) carros.

V - Será obrigatória a destinação de local para a entrada e saída de veículos, independentes entre si ou em mão dupla, podendo ser compartilhado no mesmo local, com largura mínima de 6 (seis) metros; (Redação alterada com o acolhimento da deliberação do CONCIDADE)

VI - 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.

VII - 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.

VIII - 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.

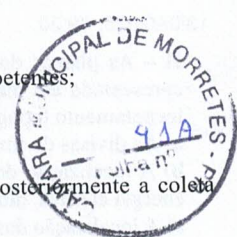
IX - Caso exista APP (Área de Preservação Permanente), esta deverá ser respeitada, podendo ser considerada no cálculo da área verde.

§ 1º 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.

§ 2º Caso o empreendimento esteja localizado em zoneamento distinto dos citados no inciso II deste artigo, cada lote deverá ser correspondente a 360 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), respeitando a testada de 10 m (dez metros).

Art. 23. O condomínio de lotes de grande porte deverá obedecer às seguintes condições:

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



- 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; e
 - 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 para execução dos serviços referentes à fiscalização, desde que devidamente identificados.

Seção II

Das Áreas Públicas

Art. 31. Deverá ser doado ao Município, em local externo aos limites dos condomínios de lotes, independentemente do porte, uma área correspondente a 5% (cinco por cento) da área parcelável do condomínio, devendo ser transferida através de escritura pública de doação, sem qualquer ônus ou encargos para o Município, para implementação de área institucional.

§ 1º As áreas a serem transferidas ao Município como áreas institucionais não poderão ter área inferior ao lote mínimo do zoneamento onde estiver inserido.

§ 2º As áreas institucionais deverão fazer frente para via pública oficial e não podem estar situadas totalmente em faixas não edificáveis "non edificandi" e/ou em área de preservação permanente - APP.

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

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

§ 5º O empreendedor e o Município podem entrar em acordo, caso a doação de terreno não seja satisfatória, para que a doação seja realizada por meio de contrapartida financeira, devendo ser realizada no valor de mercado correspondente a área a ser doada, a ser verificada através de Avaliação Imobiliária, e mediante consulta à Secretaria de Meio Ambiente e Urbanismo, ou a que vier a substituí-la.

§ 6º O valor depositado deverá ser utilizado para adquirir lote ou aprimoramento das estruturas com a finalidade de destinação de equipamentos urbanos, comunitários, instrumentalização da Secretaria Municipal Meio Ambiente e Urbanismo, ou utilizado em temáticas de saneamento básico, infraestrutura e mobilidade urbana.

§ 7º A emissão do Alvará de Construção ocorrerá em até 30 (trinta) 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.

§ 8º Excepcionalmente, quando demonstrado o interesse público devidamente justificado, a doação poderá ser convertida em prestação pecuniária ser serviço no valor correspondente ao valor de mercado referente a área a ser doada, ou em implementação de bens ou obras realizadas pelo empreendedor que constituam equipamentos urbanos de uso coletivo, tais como escola, creche, posto de saúde, praça e congêneres.

§ 9º A operacionalização da aplicação dos recursos previstos no § 5º e da prestação pecuniária prevista no § 8º deste artigo dependerá de análise e manifestação do Conselho da Cidade – CONCIDADE, em conformidade com as diretrizes do planejamento urbano municipal. (Redação acrescida com o acolhimento da deliberação do CONCIDADE)

§ 10 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 VI

DO PROCESSO DE APROVAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS DE LOTES

Art. 32. 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. 33. 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 ou melhorias nas vias públicas de acesso ao condomínio de lotes.

§ 2º Na hipótese de inexistência da via mencionada no caput, ou quando da sua parcial implantação, caberá ao empreendedor a responsabilidade por sua execução ou conclusão, conforme os parâmetros estabelecidos na legislação municipal, ficando admitida a doação da área e da correspondente obra ao Município, mediante anuência do órgão competente. (Redação alterada com o acolhimento da deliberação do CONCIDADE)

Art. 34. 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. 35. 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 disponham em contrário.

Art. 36. 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. 37. Antes da elaboração do projeto, o interessado está obrigado a realizar Consulta Prévia perante o órgão municipal responsável pela aprovação de condomínios de lotes, em que se indicará:

- I – As diretrizes do Sistema Viário Municipal;
- II – A localização das áreas não parceláveis e não edificáveis, nos termos da legislação municipal, estadual e federal;
- III – Os usos admissíveis na área, com as respectivas localizações; e
- IV – Os 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. 38. Para requerer a Consulta Prévia deverá ser aberto protocolo solicitando a consulta acompanhado dos seguintes documentos:

- I – A matrícula do imóvel, expedida em no máximo 90 (noventa) dias;

- 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;
- 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 - 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 em cada contrato de compra e venda;

§ 1º Os marcos de alinhamento e nivelamento, referidos no Inciso I, alínea "a" do caput deste artigo, deverão ser de concreto ou pedra.

§ 2º A não execução das cláusulas impostas no termo de compromisso impede posteriormente a emissão do CVCO.

§ 3º 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.

§ 4º No caso do condomínio de lotes ser executado em etapas, o termo de compromisso deverá conter ainda:

I - A definição de cada etapa do projeto

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;

Art. 43. 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. 42. 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 - Os 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 - A descrição das obras a serem realizadas e o cronograma de sua execução, respeitados os prazos máximos indicados nesta lei.

Art. 44. Realizadas as obras 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 2 (dois) anos, 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. 45. Os condomínios de lotes com mais de 50 (cinquenta) frações privativas/unidades autônomas deverão obrigatoriamente apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV. (Redação alterada com o acolhimento da deliberação do CONCIADADE)

Seção IV

Do Registro e da Fiscalização do Condomínio Horizontal

Art. 46. 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 V

DA FISCALIZAÇÃO, DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

Art. 47. 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. 48. O empreendedor deverá manter uma cópia completa dos projetos aprovados e do Alvará para Construção no local das obras, para efeito de fiscalização.

Art. 49. 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. 50. 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 VI

DOS EMBARGOS

Art. 51. 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. 52. 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. Em que também não será realizada a emissão do CVCO.

Obs:

* Altura máxima: 2 pavimentos ou 7m de altura na fachada e 10m até a cumeeira.

** Afastamento: Será permitida a construção nas divisas laterais, desde que sem aberturas.

Art. 128. Quaisquer alterações no Plano Diretor e em sua legislação integrante, deverão submeter-se ao mesmo rito de elaboração e aprovação, devendo ser submetidas à oitiva pública e aprovação pelo Conselho da Cidade e apresentada à população em audiência pública, juntamente com os estudos e justificativas técnicas que motivam a alteração, antes de aprovadas pela Câmara Municipal de Morretes.

Parágrafo único. Serão consideradas alterações significativas aquelas que alterem o conteúdo das normas considerando seus critérios, parâmetros, processos e outros aspectos que ultrapassem as meras alterações de nomenclatura, estrutura e outros aspectos formais.

Art. 69 compete privativamente ao Prefeito: (...) **XXV** - realizar audiências públicas com entidades da sociedade civil e dos membros da comunidade;

Publicado por:

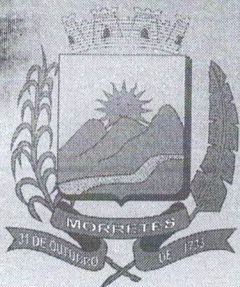
Deborah Charello Dos Santos

Código Identificador:E424D568

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios do Paraná no dia 07/08/2025. Edição 3336

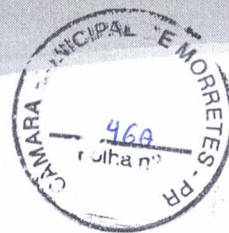
A verificação de autenticidade da matéria pode ser feita informando o código identificador no site:

<https://www.diariomunicipal.com.br/amp/>



Câmara Municipal de Morretes

ESTADO DO PARANÁ



Palácio Marumbi, Morretes, 02 de setembro de 2025.

Mem. Int. 106/2025 GAB

Ref: Tramitação do Projeto de Lei Complementar nº 0061/2025

Prezado Diretor Legislativo

Recebido o Projeto de Lei Complementar de iniciativa do Poder Executivo nº 009/2025 que *"Estabelece normas para aprovação e implantação de Condomínio de Lotes em área urbana no Município de Morretes, e dá outras providências."*

Nos termos da Lei Orgânica Municipal e do Regimento Interno da Casa, encaminho ao Setor Legislativo para as seguintes providências:

- Autuação do Processo Legislativo;
- Inclusão em pauta de Sessão Plenária para leitura e distribuição aos Excelentíssimos Vereadores;
- Encaminhe-se à Procuradoria da Casa para exarar parecer;
- Após o retorno do Parecer Jurídico, inclua-se em pauta de Sessão Plenária para encaminhamento às Comissões: CCJR, CFOG, CLPFC e CODSP.

Solicito que sejam adotadas as providências cabíveis, a fim de garantir a tramitação regular e eficiente da proposta.

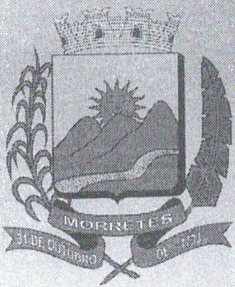
Atenciosamente,

João Vitor Peluso
Presidente

ILMO SENHOR LUÍS FABIANO ZACARIAS FERREIRA
DIRETOR DE PROCESSO LEGISLATIVO

Recebido em 02/09/2025.

Luís Fabiano Ferreira
Portaria 003/2025



Câmara Municipal de Morretes

ESTADO DO PARANÁ



CERTIDÃO

Certifico, para os devidos fins, que nesta data foi **autuado e instaurado** o presente **Processo Legislativo** sob o **número 080/2025** que tem como objeto o **Projeto de Lei Complementar nº 061/2025** que *"Estabelece normas para aprovação e implantação de Condomínio de Lotes em área urbana no Município de Morretes, e dá outras providências"*, de autoria do Poder Executivo.

Era o que havia a ser certificado.

Palácio Marumbi, Morretes, 02 de setembro de 2025.

Luís Fabiano Z. Ferreira
Diretor Legislativo



Câmara Municipal de Morretes

ESTADO DO PARANÁ



Palácio Marumbi, Morretes, 02 de setembro de 2025.

Mem. Int. 052/2025

Ref.: Solicitação de Parecer Jurídico

Prezada Senhora,

Encaminha-se o **Projeto de Lei Complementar nº 061/2025**, que *"Estabelece normas para aprovação e implantação de Condomínio de Lotes em área urbana no Município de Morretes, e dá outras providências"*, à Procuradoria desta Casa para exarar parecer.

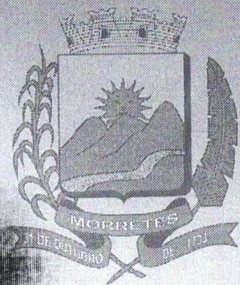
Sem mais para o momento, aproveito a oportunidade para renovar os votos de estima, consideração e apreço.

Atenciosamente,

Luís Fabiano Z. Ferreira
Diretor Legislativo

Recebido em
02/09/2025
HA
Daniele L.A. Sanches
Procuradora
CAB/PR 30 110
Poderia 127/2019

DRA. DANIELE DE LIMA ALVES SANCHES.
MD. PROCURADORA DA CÂMARA MUNICIPAL DE MORRETES.
NESTE PRÉDIO.



Câmara Municipal de Morretes

ESTADO DO PARANÁ



CERTIDÃO

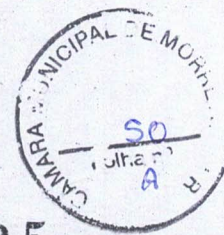
Certifico, para os devidos fins, que o **Projeto de Lei Complementar nº 061/2025**, que *"Estabelece normas para aprovação e implantação de Condomínio de Lotes em área urbana no Município de Morretes, e dá outras providências."*, foi encaminhado por e-mail a todos os vereadores desta Casa Legislativa em **02 de setembro de 2025**.

A presente certidão é expedida com base nos registros do sistema de protocolo e comunicação desta Câmara Municipal.

Era o que havia a ser certificado.

Palácio Marumbi, Morretes, 02 de setembro de 2025.

Luís Fabiano Z. Ferreira
Diretor Legislativo



REQUERIMENTO Nº 0048/2025 DE REGIME DE URGÊNCIA PARA VOTAÇÃO EM PLENÁRIO

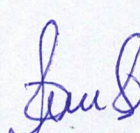
Os Vereadores abaixo assinados diante do disposto no inciso III do § 1º do artigo 148 do Regimento Interno apresentam ao Plenário da Câmara para apreciação o presente Requerimento para que seja aplicado o regime de urgência para a discussão e deliberação ÚNICA do Projeto de Lei Complementar nº 061/2025 que em sua ementa "Estabelece normas para aprovação e implantação de Condomínio de Lotes em área urbana no Município de Morretes, e dá outras providências".

JUSTIFICATIVA

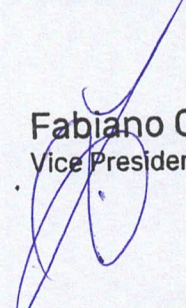
A Solicitação de Regime de Urgência se faz necessária pois o referido projeto estabelece normas essenciais, claras e específicas para a aprovação e implantação de condomínios no Município de Morretes, de forma a alinhar tais empreendimentos ao planejamento urbano sustentável local, matéria originada de proposta do Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI.

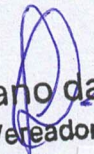
Por se tratar de matéria urbanística e diretamente vinculada ao Plano Diretor Municipal, foi submetido à apreciação do Conselho Municipal da Cidade – CONCIDADE em Audiência Pública realizada em 21 de agosto de 2025, o qual, após realizar a necessária oitiva pública, nos termos do art. 128 do Plano Diretor Municipal, deliberou favoravelmente pelo seu prosseguimento.

Considerando que não podemos colocar em risco a tutela do interesse público que o envolve, sendo apreciado em regime normal de três apreciações causaria prejuízo ao objetivo da seguridade jurídica tutelada em referido projeto. Diante do exposto, e reconhecendo a relevância e a urgência da matéria para a comunidade, pleiteamos o deferimento desse requerimento.

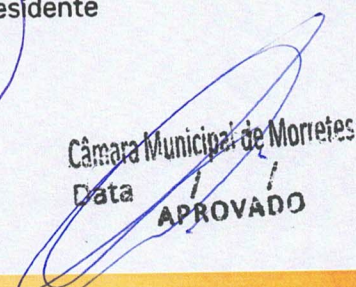

Silvia Stopasol
1ª Secretária

Palácio Marumbi, Morretes, 23 de setembro de 2025.


Fabiano Cit
Vice Presidente


Luciano da VP
Vereador

FABIANO CIT


Câmara Municipal de Morretes
Data

APROVADO

Número. 480 2025

Assunto: Proposta

Data: 23/09/2025

Hora: 11:49:07



CÂMARA MUNICIPAL DE MORRETES – ESTADO DO PARANÁ

PARECER JURÍDICO

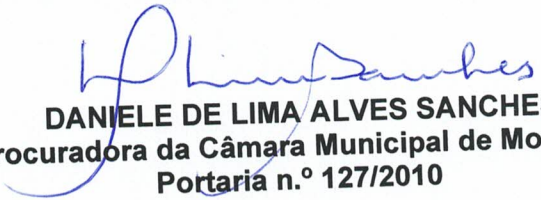
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 061/2025


AUTORIA: EXECUTIVO MUNICIPAL

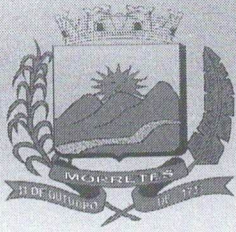
“Estabelece normas para aprovação e implantação de Condomínio de Lotes em área urbana no Município de Morretes, e dá outras providências”.

Tendo em vista o regime de urgência aplicado ao presente projeto de lei complementar na forma do art. 148 e 42, § 1.º do RI, esta procuradoria procede a devolução sem a elaboração de parecer jurídico, ante sua dispensa regimental por força do art. 43, § 6.º do RI.

Palácio Marumbi, Morretes, 24 de setembro de 2025.

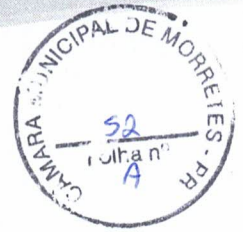

DANIELE DE LIMA ALVES SANCHES
Procuradora da Câmara Municipal de Morretes
Portaria n.º 127/2010

Recebido em 24/09/2025.

Luis Fabiano Ferreira
Portaria 003/2025



Câmara Municipal de Morretes

ESTADO DO PARANÁ



TERMO DE INSERÇÃO EM PAUTA

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 061/2025

| (x) | Comissões | Pareceres | | |
|-----|---|------------------|------------------|----------------------|
| | | (x) Favorável | (x) Contrário | (x) Prazo vencido |
| | Comissão de Constituição, Justiça e Redação | | | |
| | Comissão de Finanças, Orçamento e Gestão | | | |
| | Comissão de Obras, Desenvolvimento e Serviços Públicos | | | |
| | Comissão de Legislação Participativa, Fiscalização e Controle | | | |
| | Comissão de Educação, Saúde e Assuntos Sociais | | | |

Nesta data, 24/09/2025, a Diretoria Legislativa concluiu o Processo Legislativo nº 088/2025 à Presidência para análise e inclusão em pauta

OBS: A matéria está acompanhada de Requerimento de Urgência? (X) Sim () Não
A matéria possui Propostas de Emendas? () Sim (X) Não


Diretor Legislativo
Luís Fabiano Z. Ferreira

Concluo pela regularidade do Processo Legislativo e autorizo a

(X) Inclusão em pauta.

() Devolução

() Arquivamento

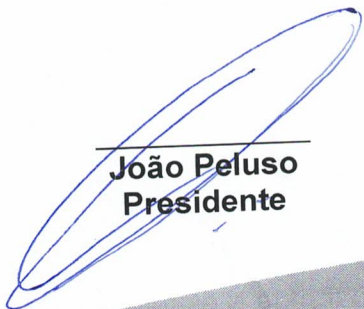
() Providências Jurídicas

Apreciação única: 24/09/2025

1ª votação: / /

2ª votação: / /

3ª votação: / /


João Peluso
Presidente



ATA DA 31ª SESSÃO ORDINÁRIA - DIA 24.09.2025 - 19h

Aos vinte e quatro dias do mês de setembro de dois mil e vinte e cinco, às dezenove horas, foi registrada a presença dos Vereadores Antônio da Agromania, Fabiano Cit, Júlio César Cassilha, João Peluso, Luciano Cardoso, Mauro Cardoso de Pontes, Pastor Deimeval Borba, Samira da Saúde, Silvia Stopasol, Taninha da Luz e Valdecir Mora. O Presidente, vereador João Peluso, invocando a proteção de Deus e amparado pelas leis vigentes do país, declarou aberta a presente sessão. O Presidente perguntou se havia alguma consideração sobre a ata da 30ª Sessão Ordinária, realizada em 17/09/2025. Não havendo manifestações, a ata foi aprovada. **II – Expediente** O Presidente deu início ao expediente, solicitando a leitura das matérias. A Secretária procedeu à leitura das **correspondências recebidas** do Poder Executivo, que incluíam: o **Ofício nº 843/2025**, do Chefe do Executivo, com a resposta ao Requerimento nº 042 do vereador Mauro Cardoso de Pontes, bem como as Leis Ordinárias nº 898, 922 e 923/2025, devidamente sancionadas, para arquivamento; e o **Ofício nº 001/2025**, do Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural Sustentável, convidando para a Conferência Municipal do Conselho, que aconteceria no dia 30 de setembro, a partir das 15 horas, na Urubidade de Pesquisa do IDR. Em seguida, a Secretária leu as **correspondências expedidas** pelo Poder Legislativo, que constavam do **Ofício nº 135/2025**, encaminhado ao Prefeito, com as proposições legislativas aprovadas na sessão anterior. **Leitura dos Projetos de Lei** O Presidente solicitou a leitura dos projetos de lei, começando pelos de iniciativa do Poder Executivo. A Secretária leu a ementa do **Projeto de Lei nº 2.579/2025**, que "Institui o Programa Municipal 'Morretes Alimenta', voltado ao reaproveitamento de excedentes alimentares da agricultura familiar, e dá outras providências". Informou que o projeto possuía propostas de Emendas nº 001 e 002 e já havia sido aprovado em 1ª apreciação na sessão ordinária anterior. O Presidente determinou o encaminhamento do projeto com as emendas para a Ordem do Dia, para 2ª apreciação. A Secretária leu a ementa do **Projeto de Lei nº 2.588/2025**, que "Altera a Lei Municipal nº 843, de 09 de agosto de 2024, que dispõe sobre o sistema viário do Município de Morretes, a fim de estabelecer sobre as vias existentes e não pavimentadas, nas áreas municipais consolidadas, e dá outras providências". A Secretária informou que o projeto havia sido submetido à Procuradoria, que exarou parecer técnico jurídico. O Presidente determinou o encaminhamento do projeto às Comissões de Constituição, Justiça e Redação; Legislação Participativa, Fiscalização e Controle; e Obras, Desenvolvimento e Serviços Públicos para exararem parecer. A Secretária leu a ementa do **Projeto de Lei nº 2.594/2025**, que "Dispõe sobre a criação, organização e implantação do Sistema Municipal de Ensino no Município de Morretes e dá outras providências". O Presidente determinou que o projeto fosse distribuído aos vereadores e encaminhado à Procuradoria para parecer, com posterior retorno para distribuição às comissões competentes. A Secretária leu a ementa do **Projeto de Lei nº 2.595/2025**, que "Autoriza a abertura de crédito adicional especial, por superávit financeiro e por excesso de arrecadação, na importância de R\$ 26.396,23 (vinte e seis mil, trezentos e noventa e seis reais e vinte e três centavos), nos termos do disposto no Art. 41, inciso II c/c Art. 43, §1º, Inciso I e II, ambos da Lei Federal nº 4.320, de 17 de



março de 1964, e dá outras providências". O Presidente determinou que o projeto fosse distribuído aos vereadores e encaminhado à Procuradoria e ao Setor Contábil para parecer, com posterior retorno para distribuição às comissões competentes. A Secretária leu a ementa do **Projeto de Lei nº 2.596/2025**, que "Institui o prêmio de retribuição pela segurança e qualidade no atendimento aos servidores públicos municipais ocupantes da função de Guardião, e dá outras providências". Informou que o projeto possuía requerimento de apreciação em regime de urgência, apresentado pelos vereadores. O Presidente determinou o encaminhamento do projeto e do requerimento para a Ordem do Dia. A Secretária leu a ementa do **Projeto de Lei nº 2.597/2025**, que "Autoriza a abertura de crédito adicional suplementar, por excesso de arrecadação, ao orçamento geral do Município de Morretes, na importância de R\$ 579.586,32 (quinhentos e setenta e nove mil, quinhentos e oitenta e seis reais e trinta e dois centavos), nos termos do disposto no Art. 41, Inciso I c/c Art. 43, §1º, Inciso II, ambos da Lei Federal nº 4.320, de 17 de março de 1964, e dá outras providências". Informou que o projeto possuía pedido de tramitação em regime de urgência do Chefe do Executivo. O Presidente determinou que o projeto fosse distribuído aos vereadores e encaminhado à Procuradoria e ao Setor Contábil para parecer, com posterior retorno para distribuição às comissões competentes.

Leitura do Projeto de Lei Complementar A Secretária leu a ementa do **Projeto de Lei Complementar nº 061/2025**, que "Estabelece normas para aprovação e implantação de condomínio de lotes em área urbana no Município de Morretes, e dá outras providências". Informou que o projeto estava acompanhado de requerimento para apreciação em regime de urgência. O Presidente determinou o encaminhamento do projeto e do requerimento para a Ordem do Dia.

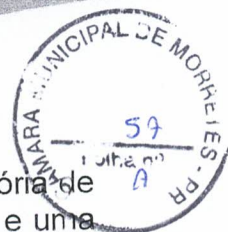
Leitura dos Projetos de Leis de Iniciativa do Poder Legislativo A Secretária leu a ementa do **Projeto de Lei nº 2.589/2025**, de autoria das vereadoras Silvia Stopasol e Samira da Saúde, e do vereador João Peluso, que "Dispõe sobre o direito de receber óxido nítrico por pacientes diagnosticados com Transtorno do Espectro Autista (TEA), pessoas com deficiência ou necessidades especiais, durante procedimentos odontológicos no âmbito dos estabelecimentos públicos de saúde do Município de Morretes, e dá outras providências". Informou que o projeto foi submetido à Procuradoria, que emitiu parecer técnico jurídico. O Presidente determinou o encaminhamento do projeto às Comissões de Constituição, Justiça e Redação; Legislação Participativa, Fiscalização e Controle; e Saúde, Educação e Assuntos Sociais para exararem parecer. A Secretária leu a ementa do **Projeto de Lei nº 2.590/2025**, de autoria do vereador Pastor Deimeval Borba, que "Institui a obrigatoriedade do uso de uniforme escolar na rede municipal de ensino, autoriza a doação de uniformes e materiais escolares e dá outras providências". Informou que o projeto foi submetido à Procuradoria, que emitiu parecer técnico jurídico. O Presidente determinou o encaminhamento do projeto às Comissões de Constituição, Justiça e Redação; Finanças, Orçamento e Gestão; Legislação Participativa, Fiscalização e Controle; e Saúde, Educação e Assuntos Sociais para exararem parecer. A Secretária leu a ementa do **Projeto de Lei nº 2.591/2025**, de autoria das vereadoras Silvia Stopasol, Samira da Saúde e Taninha da Luz, que "Institui a Campanha de Valorização da Vida denominada 'Setembro Amarelo' e o Dia Municipal de Prevenção ao Suicídio no calendário oficial do Município de Morretes e dá outras providências". Informou que o projeto foi submetido à



Procuradoria, que emitiu parecer técnico jurídico, e que estava acompanhado de requerimento para apreciação em regime de urgência. O Presidente determinou o encaminhamento do projeto, parecer e requerimento de urgência para a Ordem do Dia. A Secretária leu a ementa do **Projeto de Lei nº 2.592/2025**, de autoria da vereadora Taninha da Luz, que "Declara e reconhece de utilidade pública a Associação dos Produtores Rurais e Moradores do Mundo Novo do Saquarema – APRUMUS, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 08.549.753/0001-62, estabelecida na Rodovia BR 277, KM 21, Mundo Novo – Saquarema, Morretes/PR.". Informou que o projeto foi submetido à Procuradoria, que emitiu parecer técnico jurídico. O Presidente determinou o encaminhamento do projeto às Comissões de Constituição, Justiça e Redação; Legislação Participativa, Fiscalização e Controle; e Obras, Desenvolvimento e Serviços Públicos para exararem parecer. **Leitura das Proposições de Requerimento** A Secretária leu a ementa do **Requerimento nº 046/2025**, que solicitava a aplicação do regime de urgência para o Projeto de Lei nº 2.596/2025. O Presidente encaminhou o requerimento para a Ordem do Dia. A Secretária leu a ementa do **Requerimento nº 047/2025**, que solicitava a aplicação do regime de urgência para o Projeto de Lei nº 2.591/2025. O Presidente encaminhou o requerimento para a Ordem do Dia. A Secretária leu a ementa do **Requerimento nº 048/2025**, que solicitava a aplicação do regime de urgência para o Projeto de Lei Complementar nº 061/2025. O Presidente encaminhou o requerimento para a Ordem do Dia. **Leitura das Proposições de Indicações** A Secretária procedeu à leitura das indicações, que foram todas encaminhadas pelo Presidente: **Indicação nº 452/2025**, da vereadora Samira da Saúde, sugerindo o manilhamento na Rua Turíbio Correia, na Vila das Palmeiras, para solucionar problemas de mau cheiro. **Indicação nº 453/2025**, da vereadora Samira da Saúde, sugerindo a retirada de um toco de árvore na calçada da Rua XV de Novembro. **Indicação nº 454/2025**, de autoria da Vereadora Samira da Saúde, sugerindo a manutenção e reposição de material na Estrada da Colônia Marques. A Vereadora Samira da Saúde solicitou uma Questão de Ordem para se manifestar sobre a indicação. Ela informou ao plenário que, apesar de não ter comparecido à sessão anterior, a manutenção e o reparo da estrada já haviam sido realizados pela administração municipal. A Vereadora, então, usou a oportunidade para registrar seu agradecimento. Após a manifestação, o Presidente da Câmara determinou que a sessão seguisse para a leitura da próxima indicação. **Indicação nº 455/2025**, da vereadora Samira da Saúde, sugerindo manutenção e reposição de material na Estrada do bairro Ceasa. **Indicação nº 468/2025**, da vereadora Silvia Stopasol, sugerindo a retirada de parafusos salientes ou a substituição de tachões danificados na Rua Marcos Malucelli. **Indicação nº 469/2025**, do vereador Antônio da Agromania, sugerindo a troca da ponte sobre o Rio Pitinga por uma de concreto/alvenaria. **Indicação nº 470/2025**, do vereador Vardinho, sugerindo a busca por recursos para pavimentação asfáltica na Estrada do bairro Mundo Novo do Saquarema. **Indicação nº 471/2025**, da vereadora Taninha da Luz, sugerindo o fechamento temporário da Rua Padre Saviniano para corridas e práticas esportivas. **Indicação nº 472/2025**, do vereador Pastor Deimeval Borba, sugerindo a implantação de uma lombada na Rua Adolfo Werneck. **Indicação nº 473/2025**, do vereador Pastor Deimeval Borba e Antônio, sugerindo a implantação de um semáforo inteligente na PR 804, em frente à Vila 11 de Março. **Indicação nº**



474/2025, do vereador Pastor Deimeval Borba, sugerindo a implantação de uma lombada na Rua Olavo Francisco Rebello. **Indicação nº 475/2025**, dos vereadores Fabiano Cit e Silvia Stopasol, sugerindo a implantação de uma política de bem-estar para os profissionais da educação podendo se basear na minuta em anexo. **Indicação nº 476/2025**, da vereadora Samira da Saúde, sugerindo a realização de manutenção na Escola Municipal Professora Desauda Bosco da Costa Pinto. **Indicação nº 477/2025**, da vereadora Samira da Saúde, sugerindo a fiscalização de um veículo abandonado em via pública. **Indicação nº 478/2025**, do vereador Júlio César Cassilha, sugerindo serviços na Rua Arlindo de Castro esquina com a Rua Marcos Malucelli. **Indicação nº 479/2025**, do vereador Júlio César Cassilha, sugerindo serviços de patrolamento e reposição de material nas estradas do bairro Central. O Vereador Júlio César Cassilha solicitou a retirada temporária de sua **Indicação nº 480/2025** (que tratava da busca de informações junto à SANEPAR sobre a expansão da rede de saneamento básico). O motivo do pedido foi a coincidência de assunto com um requerimento já respondido, de autoria do Vereador Mauro. Júlio César justificou que precisava analisar o teor da resposta já existente para verificar se a informação era completa; caso não fosse, ele retomaria sua indicação na próxima sessão. O Presidente da Câmara acatou o pedido, e a indicação não teve prosseguimento na sessão. **Indicação nº 481/2025**, do vereador João Peluso, sugerindo a instalação de estações de hidratação públicas em pontos turísticos. **Indicação nº 482/2025**, do vereador João Peluso, sugerindo a manutenção da Rua Desauda Bosco da Costa Pinto. **Indicação nº 483/2025**, do vereador João Peluso, sugerindo a criação de um circuito cultural digital com QR Codes em prédios históricos. **Indicação nº 484/2025**, do vereador João Peluso, sugerindo a manutenção asfáltica da Rua Eulálio Alves da Cruz. **Indicação nº 485/2025**, dos vereadores Valdecir Mora e João Peluso, sugerindo a busca por recursos para pavimentação asfáltica na Estrada do Rio dos Patos. **Indicação nº 486/2025**, dos vereadores Vardinho e João Peluso, sugerindo a busca por recursos para pavimentação asfáltica na estrada principal do bairro Cruzeiro com o bairro Itaperuçu. **Indicação nº 487/2025**, da vereadora Silvia Stopasol, sugerindo a manutenção da Rua Maria Porcides e a melhoria do sistema de drenagem. **Indicação nº 488/2025**, do vereador Antônio da Agromania, sugerindo a pavimentação das ruas da Vila Meduna. **Indicação nº 489/2025**, do vereador Antônio da Agromania, sugerindo a pavimentação no Loteamento Ramos 1, Rua João de Ramos. **Indicação nº 490/2025**, do vereador Luciano Cardoso, reiterando as indicações anteriores para a limpeza da valeta na Rua Antonio Cogrossi. O Presidente consultou a Secretária sobre os vereadores inscritos para o uso da palavra. O Vereador Valdecir Mora iniciou agradecendo e parabenizando o Presidente pela administração da Casa. Em seguida, parabenizou o Prefeito Júnior Brindarolli e a equipe do Executivo por buscarem emendas estaduais para o município. Ressaltou que, com um bom engenheiro e as certidões em dia, muitas obras e sonhos estão sendo realizados na cidade. A Vereadora Silvia Stopasol abordou o Setembro Amarelo, projeto que apresentou junto às vereadoras Samira e Taninha, tratando da valorização da vida e da saúde mental. Emocionada, falou sobre as batalhas invisíveis, especialmente entre os jovens, destacando que os transtornos emocionais não escolhem classe social. Defendeu que é preciso falar sobre saúde mental sem preconceito e sem tabus. Mencionou que a lei é um compromisso com a vida e



a dignidade humana, e finalizou pedindo uma salva de palmas em memória de sua irmã Hilda Stopasol, a quem dedicou o projeto, após perder um tio e uma irmã em 2019. A Vereadora Taninha da Luz complementou a fala sobre a saúde mental, reforçando que a vida é um presente precioso e que todos carregam batalhas invisíveis. Enfatizou o poder de uma simples palavra, como "como você está?", e a importância de falar e pedir ajuda. Compartilhou um testemunho pessoal, relatando que em 2017 passou pelo pior ano de sua vida (perda da mãe, pai e uma gestação) e só conseguiu se reerguer buscando ajuda profissional, de amigos e familiares. Colocou-se à disposição, não apenas como vereadora, mas como amiga, para orientar ou encaminhar quem precisar de apoio. O Vereador Júlio César Cassilha agradeceu o convite de um colégio para conversar com alunos do terceiro sobre políticas públicas e projetos municipais, incentivando que outras escolas também o façam. Pediu aos alunos que busquem informações oficiais nas páginas da Câmara e da Prefeitura para evitar *fake news*. Parabenizou a Câmara pelo empenho na aprovação das emendas impositivas. Destacou que a emenda de R\$ 30 mil destinada à APAE já foi depositada, viabilizando a inauguração de uma obra em outubro. Relatou mudanças no objeto das emendas para as escolas Arlindo de Castro (cobertura do parquinho mudada para reparo urgente de goteiras) e Miguel Schleder (brinquedoteca mudada para armários), e solicitou agilidade nesses atendimentos. Mencionou também ter destinado verbas para o programa de castração animal e para o Bolsa Atleta. Por fim, enfatizou a ação inédita de todos os vereadores que, em conjunto, destinaram quase R\$ 1 milhão para a Saúde (reforma e construção de sala para receber o tomógrafo de Morretes). O Presidente da Câmara confirmou que a destinação unificada das emendas para a Saúde foi uma ação inédita na Casa, onde todos os vereadores se uniram para melhorar a área da Saúde. Agradeceu a colaboração dos dez vereadores que, em acordo mútuo e após várias reuniões com o Executivo, destinaram um valor total de mais de R\$ 290 mil para três causas: causa animal, kit escolar e a construção de alambrados no cemitério municipal (citando problemas de segurança e cerca). Parabenizou a Casa pela iniciativa e expressou a crença de que a ação será repetida no próximo ano. O Vereador Pastor solicitou a palavra para garantir o registro de que a iniciativa da construção dos alambrados na capela mortuária foi de sua autoria (e acompanhada pelo vereador Vardinho), enquanto a causa animal foi uma iniciativa do Presidente, por ele acompanhada.

III - Ordem do Dia O Presidente declarou aberta a Ordem do Dia, iniciando a apreciação dos requerimentos. O **Requerimento nº 046/2025**, que pedia urgência para o Projeto de Lei nº 2.596/2025, foi colocado em **discussão** e, em seguida, em **votação**, sendo **aprovado** por unanimidade. O **Requerimento nº 047/2025**, que pedia urgência para o Projeto de Lei nº 2.591/2025, foi colocado em **discussão** e, em seguida, em **votação**, sendo **aprovado**. O **Requerimento nº 048/2025**, que pedia urgência para o Projeto de Lei Complementar nº 061/2025, foi colocado em **discussão** e, em seguida, em **votação**, sendo **aprovado**. **Apreciação dos Projetos de Lei** O Presidente iniciou a apreciação dos projetos em regime de urgência. O **Projeto de Lei Complementar nº 061/2025**, que "Estabelece normas para aprovação e implantação de condomínio de lotes em área urbana no Município de Morretes, e dá outras providências", foi colocado em **discussão única**. Manifestação do Vereador Pastor Deimeval (Questão Paralela) O Vereador Pastor Deimeval utilizou a



discussão do projeto (e a presença da Secretária de Finanças) para levantar uma reflexão sobre a cobrança do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) no município, tema ligado à área de finanças e imóveis. O vereador lembrou uma decisão tomada no final de 2020 de aumentar o ITBI, atendendo a um pedido do Executivo para regularizar a folha de pagamento municipal. Ele destacou que havia um compromisso de retornar à cobrança normal do imposto assim que a situação financeira se estabilizasse, o que ainda não ocorreu. O Vereador Pastor questionou a alegação de que a redução do ITBI configuraria renúncia de receita, baseando-se em um caso de Ponta Grossa, onde vereadores conseguiram comprovar ao Tribunal de Contas que a redução, na verdade, aumentou a arrecadação ao tirar negócios da informalidade ("cobranças de gaveta"). Ele argumentou que a lei municipal de Morretes, ao exigir o recolhimento do imposto na lavratura da escritura (e não no registro), incentiva a lavratura em outros municípios. Por fim, ele comparou a situação com a redução do IPVA aprovada pelo Governo do Estado e pela ALEP, sugerindo que a "renúncia de receita" só é um impedimento para Morretes, e pediu que o Executivo buscasse um parecer jurídico que permitisse avançar na redução do ITBI, algo que ele sabe ser de interesse da administração. Em seguida, em **votação única**, sendo **aprovado por unanimidade com 11 votos favoráveis**. O **Projeto de Lei nº 2.596/2025**, que "Institui o prêmio de retribuição pela segurança e qualidade no atendimento aos servidores públicos municipais ocupantes da função de Guardião, e dá outras providências", foi colocado em **discussão única**. O Vereador Luciano Cardoso declarou que **não votaria no projeto** (por abstenção) porque, como presidente da associação da classe dos Guardiões, ele se enquadrava em uma situação de **impedimento regimental**. E, em seguida foi colocado em **votação única**, sendo **aprovado com 9 votos favoráveis** e abstenção do vereador Luciano em apreciação única. O **Projeto de Lei nº 2.591/2025**, que "Institui a Campanha de Valorização da Vida denominada 'Setembro Amarelo' e o Dia Municipal de Prevenção ao Suicídio no calendário oficial do Município de Morretes e dá outras providências.", foi colocado em **discussão única** e, em seguida, em **votação única**, sendo **aprovado por unanimidade** em única apreciação. O Presidente seguiu para a apreciação do projeto em 2ª apreciação. O **Projeto de Lei nº 2.579/2025**, com as Emendas nº 001 e 002, que "Institui o Programa Municipal 'Morretes Alimenta', voltado aos excedentes alimentares da agricultura familiar, e dá outras providências", foi colocado em **2ª discussão** e, em seguida, em **2ª votação**, sendo **aprovado por unanimidade** em 2ª apreciação. Em questão de ordem, o Vereador Fabiano Cit solicitou a dispensa da 3ª apreciação do Projeto de Lei nº 2.579/2025, uma vez que o projeto foi aprovado por maioria nas duas apreciações. O pedido foi colocado em discussão e, em seguida, em votação, sendo **aprovado**. Em outra questão de ordem, o Vereador Fabiano Cit solicitou a **dispensa da leitura** da redação final dos Projetos de Lei Ordinária nº 2.579, 2.591 e 2.596, e do Projeto de Lei Complementar nº 061/2025, justificando que todos foram aprovados por unanimidade sem alterações significativas em seus textos originais. O pedido foi colocado em discussão e, em seguida, em votação, sendo **aprovado**. Considerando a aprovação das dispensas, o Presidente determinou que os **Projetos de Lei Ordinária nº 2.579, 2.591, 2.596 e o Projeto de Lei Complementar nº 061/2025** fossem encaminhados para sanção do Prefeito. **IV – Encerramento:** O Vereador Luciano Cardoso saudou a todos e



manifestou seu agradecimento pela aprovação do Projeto de Lei que beneficiava a classe dos Guardiões, mesmo não tendo votado devido ao impedimento. Ele destacou a importância da lei, que se concretiza após 10 anos de espera, beneficiando pais de família. Em seguida, o vereador enalteceu o Poder Legislativo, ressaltando o trabalho de vereadores, secretários, diretores e funcionários que atuam nos bastidores para que os projetos avancem. Mencionou o sucesso das emendas impositivas, uma iniciativa acatada na Casa (com a ideia original do Vereador Fabiano Cit), que demonstrou a preocupação da Câmara em melhorar o município em 2026. Enfatizou que o trabalho conjunto e a parceria entre os poderes beneficiam diretamente o povo de Morretes. O Vereador Julio Cesar Cassilha complementou a manifestação do Vereador Pastor sobre o ITBI, afirmando que a bancada irá propor ao Executivo a análise da possibilidade de redução do imposto, para que o tema seja votado na Casa. O vereador também destacou uma de suas emendas impositivas: a destinação de verba para o projeto "Ração Solidária". O objetivo é incentivar a adoção de animais e fornecer auxílio para pessoas carentes que possuem bichinhos, garantindo que o projeto seja executado e aplicado. O Vereador Luciano Cardoso, solicitou brevemente uma Questão de Ordem para agradecer as vereadoras pelo projeto (Setembro Amarelo), reconhecendo que, sem o apoio de Deus e das pessoas, não é possível suportar as dificuldades. Antes de encerrar a sessão, o Presidente convidou a todos para a audiência pública do Executivo que ocorreria na sequência. A audiência, em cumprimento à Lei de Responsabilidade Fiscal (LRF), tinha como objetivo a apresentação e avaliação das Metas Fiscais referentes ao 2º Quadrimestre de 2025, perante a Comissão de Finanças, Orçamento e Gestão. Agradecendo a presença de todos, e não havendo mais nada a ser discutido e apreciado, o Presidente declarou encerrada a presente sessão. Eu, Vereadora **Silvia Stopasol**, 1ª Secretária, redigi a presente ata que será assinada por mim e pelo Presidente, Vereador João Peluso.

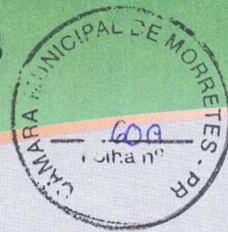

João Peluso
Presidente


Silvia Stopasol
1ª Secretária



Câmara Municipal de Morretes

ESTADO DO PARANÁ



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 061/2025

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

(Origem Projeto de Lei Complementar nº 061/2025 - Iniciativa do Poder Executivo Municipal – Prefeito Sebastião Brindarolli Junior).

A Câmara Municipal de Morretes – Paraná aprovou o seguinte Projeto de Lei:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES E DEFINIÇÕES

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 de Uso e Ocupação do Solo, no Código de Obras e na Lei de Parcelamento do Solo, observadas ainda, as disposições legais federais e estaduais pertinentes.

Seção I

Das Definições

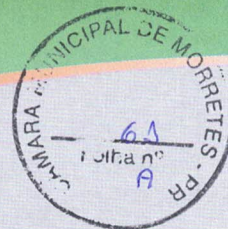
Art. 2º. Para os fins desta lei, são adotadas as seguintes definições:

- 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, externas ao condomínio de lotes;



Câmara Municipal de Morretes

ESTADO DO PARANÁ



IV - Áreas verdes: áreas destinadas a praças, parques, bosques com cobertura vegetal significativa;

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

VI - Condomínio: ato instituído registrado em 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, compreendendo a área privativa e a área de uso comum dos condôminos, com a formação da fração ideal por unidade, expressa sob forma decimal ou ordinária, sendo permitida a abertura de vias de domínio privado, e vedada a de logradouros públicos na área interna ao perímetro de condomínio;

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



Câmara Municipal de Morretes

ESTADO DO PARANÁ



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 - Em 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 20% (vinte por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

VII - Em áreas de preservação permanente, salvo local em que seja parcialmente afetado que se respeitem os limites estabelecidos no Código Florestal;

VIII - Em área que integre unidades de conservação da natureza, incompatíveis com o tipo de empreendimento; e

IX - Em fração privativa/unidade autônoma com área privativa inferior ao estipulado nesta Lei.

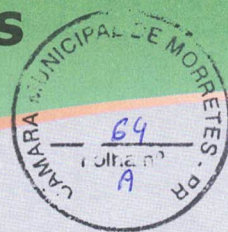
Parágrafo único. Ao longo das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 05 (cinco) metros de cada lado, em acordo com a Lei Municipal 855/2024.

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 de Uso e Ocupação do Solo.



Câmara Municipal de Morretes

ESTADO DO PARANÁ



Art. 6º. Cada unidade imobiliária do condomínio será tratada como objeto de propriedade autônoma e, para efeito de identificação e discriminação, será denominada como lote, seguido por designação numérica.

Art. 7º. O Condomínio de Lotes deverá ser registrado com esta nomenclatura no Cartório de Registro de Imóveis, com registro independente para cada lote, indicação da sua fração ideal, área de uso comum e área privativa, sem necessidade de vinculação com edificação.

Art. 8º. Uma vez registrado o Condomínio de Lotes no Cartório de Registro de Imóveis, não será permitido o desmembramento, o desdobramento ou a divisão das áreas privativas dos lotes, sendo possível a unificação de dois ou mais lotes como forma de remembramento.

Art. 9º. 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. 10. A implantação de Condomínio de Lotes deve observar o traçado do Sistema Viário Básico, às diretrizes urbanísticas e de preservação ambiental determinadas pelo Município, os parâmetros de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, nessa lei e nas demais disposições previstas no Plano Diretor do Município, de modo a garantir a integração com a estrutura urbana existente.

Parágrafo único. Os parâmetros urbanísticos e os critérios de uso e ocupação das áreas privativas do Condomínio de Lotes deverão atender aos índices os dispositivos desta legislação e demais legislações pertinentes, bem como as regras internas definidas pelo condomínio em instrumento próprio devidamente registrado.

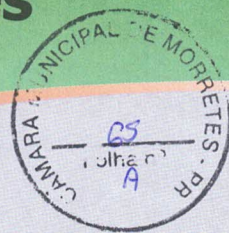
Art. 11. A extensão das quadras internas dos condomínios de lotes poderá variar de acordo com o projeto, desde que aprovado pelo órgão municipal competente.

Art. 12. Além das exigências estabelecidas nesta Lei, outras complementares ou mais restritivas poderão ser previstas no Termo de



Câmara Municipal de Morretes

ESTADO DO PARANÁ



Compromisso, resultado do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV do empreendimento que, conforme legislação específica, for obrigado à elaboração do EIV.

CAPÍTULO II

DOS CONDOMÍNIOS DE LOTES

Seção I

Dos Condomínios de Lotes

Art. 13. O condomínio de lotes, na forma prevista no inciso VII do art. 2º desta Lei, será caracterizado quando aprovado com mais de 10 (dez) unidades autônomas.

§ 1º 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 fechado obrigatoriamente, cercado por muros ou cercas e com controle de acesso.

§ 2º Preferencialmente, o uso será destinado ao habitacional unifamiliar, sendo admitida permissão no regimento interno do condomínio que, após as vendas dos lotes, também sejam utilizados para uso comercial como empresas que atuam online, escritórios administrativos, profissionais autônomos, ou outros usos, desde que admitidos pela Lei Complementar Municipal nº 63/ 2024, ou outra que vier a substituí-la.

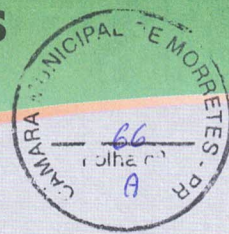
Art. 14. O condomínio deverá ser cercado ou murado, conectado a uma via municipal que possua capacidade para recebimento do fluxo adicional do empreendimento podendo ser solicitados, anteriormente à sua implantação, estudos de Polo Gerador de Tráfego e/ou Estudo de Impacto de Vizinhança.

Art. 15. O muro ou cerca que delimita o condomínio deverá respeitar o disposto em relação as normativas de muros e vedações externas do Código de Obras e Edificações, devendo conter permeabilidade visual total na área em que confrontar com via municipal.



Câmara Municipal de Morretes

ESTADO DO PARANÁ



Art. 16. A 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. 17. Os condomínios de lotes são classificados em:

I - Condomínio de Lotes de Pequeno Porte;

II - Condomínio de Lotes de Médio Porte; e

III - Condomínio de Lotes de Grande Porte;

Art. 18. Considera-se condomínio de lotes de pequeno porte o parcelamento do solo do imóvel, sob forma de frações ideais, correspondentes às frações privativas/unidades autônomas aptas à edificação, isoladas entre si e destinadas a fins exclusivamente habitacionais e com área total de terreno máxima de 50.000 m² (cinquenta mil metros quadrados).

Art. 19. Considera-se condomínio de lotes de médio porte o parcelamento do solo do imóvel, sob forma de frações ideais, correspondentes às frações privativas/unidades autônomas aptas à edificação, isoladas entre si e destinadas a fins exclusivamente habitacionais e com área total de terreno superior a 50.000 m² (cinquenta mil metros quadrados), observando o limite de 100.000 m² (cem mil metros quadrados).

Art. 20. 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. 21. 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, 200 m² (duzentos metros



Câmara Municipal de Morretes

ESTADO DO PARANÁ



quadrados), quando localizadas em zoneamento de ZRI e ZRII, mais as frações comuns;

III - Cada fração privativa/unidade autônoma deverá respeitar os demais parâmetros urbanísticos referentes a ocupação do solo definidos no Anexo II desta Lei;

IV - 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 espera de veículos deverá comportar, no mínimo, 2 (dois) carros, sendo que acima de 20 (vinte) unidades esse número será de 4 (quatro) carros;

V - Será obrigatória a destinação de local para a entrada e saída de veículos, independentes entre si ou em mão dupla, podendo ser compartilhado no mesmo local, com largura mínima de 6 (seis) metros;

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

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

VIII - 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;

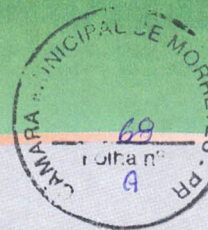
IX - Caso exista APP (Área de Preservação Permanente), esta deverá ser respeitada, podendo ser considerada no cálculo da área verde;

§ 1º 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.



Câmara Municipal de Morretes

ESTADO DO PARANÁ



§ 2º Caso o empreendimento esteja localizado em zoneamento distinto dos citados no inciso II deste artigo, cada lote deverá ser correspondente a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), respeitando a testada de 10 m (dez metros).

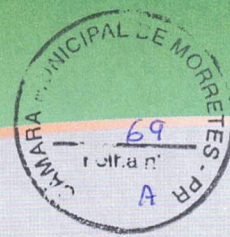
Art. 22. O condomínio de lotes de médio porte deverá obedecer às seguintes condições:

- 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, 300 m² (trezentos metros quadrados) quando localizadas em zoneamento de ZRI e ZRII, mais as frações comuns;
- III - Cada fração privativa/unidade autônoma deverá respeitar os demais parâmetros urbanísticos referentes a ocupação do solo definidos no Anexo II desta Lei.
- IV - Nos pontos de controle de acesso ao empreendimento, deverá existir, entre o passeio e o portão de acesso ao empreendimento, área de espera de veículos que comporte, no mínimo, 4 (quatro) carros.
- V - Será obrigatória a destinação de local para a entrada e saída de veículos, independentes entre si ou em mão dupla, podendo ser compartilhado no mesmo local, com largura mínima de 6 (seis) metros;
- VI - 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.
- VII - 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.
- VIII - Inexistindo área verde prévia, esta deverá ser plantada com espécies nativas da região e compatíveis com a destinação do



Câmara Municipal de Morretes

ESTADO DO PARANÁ



empreendimento, de acordo com o plano de implantação de áreas verdes, aprovado pelo órgão municipal ambiental competente.

IX - Caso exista APP (Área de Preservação Permanente), esta deverá ser respeitada, podendo ser considerada no cálculo da área verde.

§ 1º 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.

§ 2º Caso o empreendimento esteja localizado em zoneamento distinto dos citados no inciso II deste artigo, cada lote deverá ser correspondente a 360 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), respeitando a testada de 10 m (dez metros).

Art. 23. O condomínio de lotes de grande porte deverá obedecer às seguintes condições:

I - A 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 - Nos pontos de controle de acesso ao empreendimento, deverá existir, entre o passeio e o portão de acesso ao empreendimento, área de espera de veículos que deverá comportar, no mínimo, 5 (cinco) carros.

V - Será obrigatória a destinação de local para a entrada e saída de veículos, independentes entre si ou em mão dupla, podendo ser compartilhado no mesmo local, com largura mínima de 6 (seis) metros;



Câmara Municipal de Morretes

ESTADO DO PARANÁ



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

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

VIII - 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.

IX - Caso existir APP (Área de Preservação Permanente), esta deverá ser respeitada, podendo ser considerada no cálculo da área verde.

Parágrafo único. 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. 24. Caso o terreno esteja inserido dentro de dois ou mais zoneamentos distintos, prevalecerá os parâmetros construtivos para aquele zoneamento que tiver a maior porcentagem dentro da área pretendida, constando apenas um zoneamento para a instalação do condomínio.

Art. 25. As vias internas dos Condomínios de Lotes de pequeno, médio e grande porte deverão:

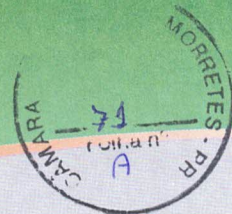
I - Quando as frações privativas/unidades autônomas estiverem dispostas em um só lado da via, deverá contar com 2 m (dois metros) de calçada para o lado em que se encontram as unidades autônomas, sendo que 70 cm (setenta centímetros) equivalerá à faixa de serviço com área permeável, passagem de iluminação,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



Câmara Municipal de Morretes

ESTADO DO PARANÁ



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

| N de frações privativas a que deve servir o trecho da via interna | N mínimo de faixas de rolamento | Largura mínima estacionamento o na via | Largura mínima de cada uma das faixas de rolamento das vias internas | Largura mínima das faixas de rolamento e estacionamento o |
|---|---------------------------------|--|--|---|
| Até 20 | 1 | 0,00 metros | 5,00 metros | 5,00 metros |
| De 21 a 80 | 2 | 3,00 metros | 3,50 metros | 10,00 metros |
| Acima de 80 | 2 | 6,00 metros | 3,50 metros | 13,00 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.

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

Art. 26. 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 em que não estiver prevista faixa de estacionamento nas vias internas 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, sendo obrigatória a disponibilidade mínima de 10 (dez) vagas para este estacionamento.

CAPÍTULO III

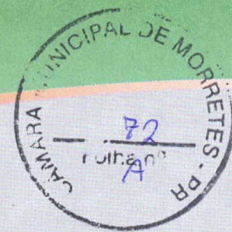
DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS DOS CONDOMÍNIOS DE LOTES

Seção I



Câmara Municipal de Morretes

ESTADO DO PARANÁ



Da Distância Entre Empreendimentos e Melhorias

Art. 27. 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 à mobilidade urbana, o segundo empreendimento deverá ser informado da necessidade de implantar uma diretriz viária a critério da Secretaria competente.

Art. 28. 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. 29. Nos condomínios de lotes, o empreendedor deverá custear e executar, nas vias implantadas por ocasião do condomínio, públicas ou privadas, e nas suas vias de acesso, as seguintes infra estruturas obrigatórias:

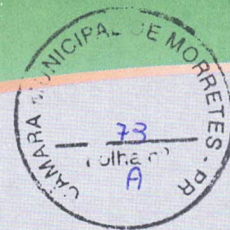
I – Sistema de rede de abastecimento de água potável;

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



Câmara Municipal de Morretes

ESTADO DO PARANÁ



sanitário, em compatibilidade com o recomendado pela Secretaria de Meio Ambiente e Urbanismo e a Concessionária responsável;

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 O Município não estenderá qualquer serviço público ao interior do condomínio de lotes, sendo este de responsabilidade exclusiva do condomínio.

§ 2º A infraestrutura básica deverá obrigatoriamente se conectar com as redes existentes.

§ 3º 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.

Art. 30. 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;

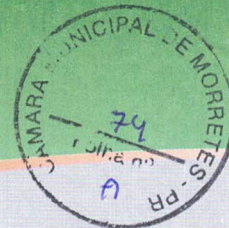
III - A rede de abastecimento de água potável;

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



Câmara Municipal de Morretes

ESTADO DO PARANÁ



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; e

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 para execução dos serviços referentes à fiscalização, desde que devidamente identificados.

Seção II

Das Áreas Públicas

Art. 31. Deverá ser doado ao Município, em local externo aos limites dos condomínios de lotes, independentemente do porte, uma área correspondente a 5% (cinco por cento) da área parcelável do condomínio, devendo ser transferida através de escritura pública de doação, sem qualquer ônus ou encargos para o Município, para implementação de área institucional.

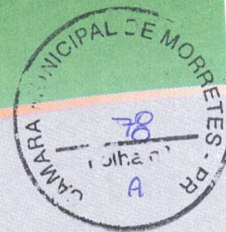
§ 1º As áreas a serem transferidas ao Município como áreas institucionais não poderão ter área inferior ao lote mínimo do zoneamento onde estiver inserido.

§ 2º As áreas institucionais deverão fazer frente para via pública oficial e não podem estar situadas totalmente em faixas não edificáveis "*non edificandi*" e/ou em área de preservação permanente - APP.



Câmara Municipal de Morretes

ESTADO DO PARANÁ



I – A matrícula do imóvel, expedida em no máximo 90 (noventa) dias;

II – As 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) As divisas do imóvel, perfeitamente definidas e traçadas;

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

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

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

f) A referência de nível;

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

III - Outras informações que se façam necessárias, a critério do órgão municipal competente do Poder Executivo Municipal.

Seção II

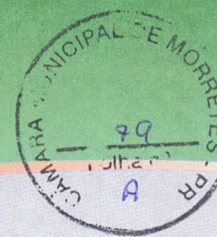
Do Conteúdo do Projeto

Art. 39. 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:



Câmara Municipal de Morretes

ESTADO DO PARANÁ



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.

IV - O licenciamento ambiental através da licença prévia emitida pelo IAT.

V - Os 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;

VI - A anotação de responsabilidade técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) quitada referente aos projetos e execução das obras e serviços.

Art. 40. 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

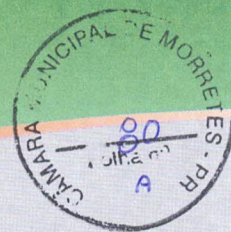
Da Aprovação de Projeto de Condomínio de Lotes

Art. 41. 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.



Câmara Municipal de Morretes

ESTADO DO PARANÁ



I – O 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) O projeto elaborado com pontos de georreferenciamento;
- b) As divisas do imóvel perfeitamente definidas e traçadas;
- c) O arruamento vizinho confrontante;
- d) As vias de circulação existentes e projetadas, com as respectivas cotas, dimensões lineares e angulares;
- e) Os 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) A 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) As curvas de nível, atuais e projetadas, com equidistâncias de um metro;
- h) A orientação magnética e verdadeira do norte, mês e ano do levantamento topográfico;
- i) A referência de nível;
- j) A subdivisão das quadras em frações privativas, com as respectivas numerações, áreas e dimensões;
- k) A 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;



Câmara Municipal de Morretes

ESTADO DO PARANÁ



I) O 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 – O 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 – O 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;

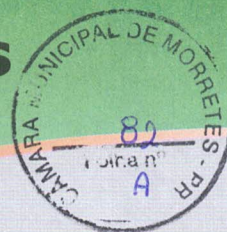
f) A descrição dos cursos d'água, lagoas e represas, canalizações especiais existentes e projetadas, áreas sujeitas a inundações, bosques e árvores frondosas, pedreiras, linhas de transmissão de energia elétrica, dutos, construções existentes e faixas não edificáveis;

IV - O cronograma físico de obras e serviços contendo, no mínimo:



Câmara Municipal de Morretes

ESTADO DO PARANÁ



§ 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 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. 42. 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;

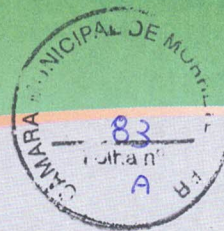
e) Abertura de poços, caso não exista previsão de ligação da área ao sistema oficial de abastecimento de água;

f) Rede elétrica pública;



Câmara Municipal de Morretes

ESTADO DO PARANÁ



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 - 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 em cada contrato de compra e venda;

§ 1º Os marcos de alinhamento e nivelamento, referidos no Inciso I, alínea "a" do caput deste artigo, deverão ser de concreto ou pedra.

§ 2º A não execução das cláusulas impostas no termo de compromisso impede posteriormente a emissão do CVCO.

§ 3º 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.

§ 4º No caso do condomínio de lotes ser executado em etapas, o termo de compromisso deverá conter ainda:

I - A definição de cada etapa do projeto

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;

Art. 43. Caberá à Municipalidade a expedição do CVCO e HABITE-SE relativamente a execução das obras de infraestrutura e das áreas comuns do condomínio.



Câmara Municipal de Morretes

ESTADO DO PARANÁ



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

Art. 45. Realizadas as obras 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 2 (dois) anos, 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.



Câmara Municipal de Morretes

ESTADO DO PARANÁ



Art. 46. Os condomínios de lotes com mais de 50 (cinquenta) frações privativas/unidades autônomas deverão obrigatoriamente apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.

Seção IV

Do Registro e da Fiscalização do Condomínio Horizontal

Art. 47. 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 V

DA FISCALIZAÇÃO, DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

Art. 48. 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. 49. O empreendedor deverá manter uma cópia completa dos projetos aprovados e do Alvará para Construção no local das obras, para efeito de fiscalização.

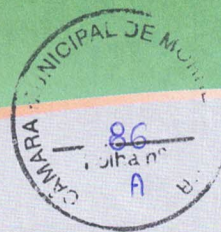
Art. 50. Verificado o descumprimento a qualquer dispositivo desta lei, a Administração Municipal notificará o proprietário ou o responsável técnico, para, no prazo a ser concedido, contado da data do recebimento da notificação, sanar a irregularidade, sob pena de incorrer nas penalidades previstas nesta lei.

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



Câmara Municipal de Morretes

ESTADO DO PARANÁ



§ 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. 51. 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 VI

DOS EMBARGOS

Art. 52. 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. 53. Consideram-se infrações específicas às disposições desta Lei, com aplicação das sanções e multas correspondentes:

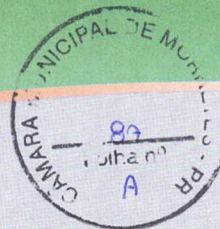
I - Embargo e multa de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) por:

- 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.



Câmara Municipal de Morretes

ESTADO DO PARANÁ



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. Em que também não será realizada a emissão do CVCO.

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. Além do pagamento da multa, deverá arcar com o serviço para sanar o dano causado.

IV - 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;

Art. 54. Por infração a qualquer dispositivo desta lei não discriminado no artigo anterior, será aplicada multa de 30 (trinta) UFMs.

Art. 55. 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. 56. Caso as multas previstas neste Capítulo não sejam quitadas, serão inscritas em dívida ativa.

Art. 57. A aplicação das sanções previstas neste capítulo não dispensa o atendimento às disposições desta lei, bem como não desobriga o



Câmara Municipal de Morretes

ESTADO DO PARANÁ



infrator a ressarcir eventuais danos resultantes da infração, na forma da Legislação vigente.

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

CAPÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 58. 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, quando deverão ser apresentadas as matrículas individuais de cada 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. 59. 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.

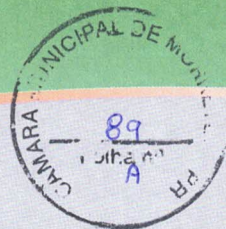
Art. 60. Os casos omissos desta Lei poderão ser regulamentados por meio de Decreto Municipal, em conformidade com o Plano Diretor.

Art. 61. Alteram-se os dispositivos da Lei do Parcelamento do Solo para fins urbanos - Lei Complementar Municipal nº 65, de 09 de agosto de 2024, para que passem a constar com a seguinte redação:



Câmara Municipal de Morretes

ESTADO DO PARANÁ



“Art. 22.

§ 1º Aplica-se ao projeto de condomínio o regramento disposto em lei específica.”

Art. 62. Revogam-se os arts. 23, 24 e 25 da Lei do Parcelamento do Solo para fins urbanos - Lei Complementar Municipal nº 65, de 09 de agosto de 2024.

Art. 63. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio Marumbi, Morretes 24 de setembro de 2025.

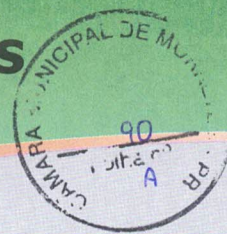
João Peluso
Presidente





Câmara Municipal de Morretes

ESTADO DO PARANÁ



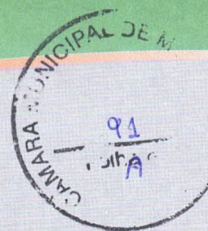
ANEXO I QUADRO RESUMO

| Condomínios de Pequeno Porte Até 50.000 m ² | | Condomínios de Médio Porte 50.000 a 100.000,00 m ² | | Condomínios de Grande Porte Acima de 100.000,00 |
|--|---|--|---|---|
| Nível I (PP) | Nível II (P) | Nível I (M) | Nível II (MM) | Nível III (G) |
| Nos zoneamentos ZRI e ZRII - Mínimo de 200m ² e 10m Testada | Demais zoneamentos - Mínimo de 250m ² e 10m testada | Nos zoneamentos ZRI e ZRII - Mínimo de 300m ² e 12m testada | Demais zoneamentos - Mínimo de 360m ² e 12m testada | Deverá corresponder aos parâmetros da zona que se encontra, Lei n.º 63/2024 ou outra que vier a substituí-la. |
| 5 % da área parcelável destinada para área de recreação / lazer | 5 % da área parcelável destinada para área de recreação / lazer | 5 % da área parcelável destinada para área de recreação / lazer | 5 % da área parcelável destinada para área de recreação / lazer | 5 % da área parcelável destinada para área de recreação / lazer |
| 5 % da área total do empreendimento destinada para área verde | 5 % da área total do empreendimento destinada para área verde | 5 % da área total do empreendimento destinada para área verde | 5 % da área total do empreendimento destinada para área verde | 5 % da área total do empreendimento destinada para área verde |
| 5% da área parcelável para doação à Municipalidade | 5% da área parcelável para doação à Municipalidade | 5% da área parcelável para doação à Municipalidade | 5% da área parcelável para doação à Municipalidade | 5% da área parcelável para doação à Municipalidade |



Câmara Municipal de Morretes

ESTADO DO PARANÁ



ANEXO II

Parâmetros Construtivos

Condomínio de Pequeno Porte

| Taxa de Ocupação (máx) | Coeficiente de Aproveitamento (máx) | Altura Máxima de Pavimentos | Testada | Recuo Frontal | Afastamento | Taxa de Permeabilidade (%) |
|------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|---------|---------------|-------------|----------------------------|
| 50% | 1 | 2* | 10 m | 3 m | 1,5 m ** | 20% |

Obs:

* Altura máxima: 2 pavimentos ou 7m de altura na fachada e 10m até a cumeeira.

** Afastamento: Será permitida a construção nas divisas laterais, desde que sem aberturas.

Parâmetros Construtivos

Condomínio de Médio Porte

| Taxa de Ocupação (máx) | Coeficiente de Aproveitamento (máx) | Altura Máxima de Pavimentos | Testada | Recuo Frontal | Afastamento | Taxa de Permeabilidade (%) |
|------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|---------|---------------|-------------|----------------------------|
| 50% | 1 | 2* | 12 m | 3 m | 1,5 m ** | 20% |

Obs:

* Altura máxima: 2 pavimentos ou 7m de altura na fachada e 10m até a cumeeira.

** Afastamento: Será permitida a construção nas divisas laterais, desde que sem aberturas.

Rua Conselheiro Sinimbú, 50

Fone/Fax: (41) 3462-1386

CEP 83350-000 - Morretes - Paraná

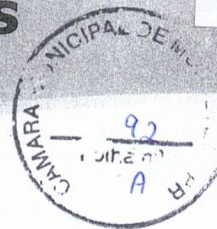
www.morretes.pr.leg.br

camara@morretes.pr.leg.br



Câmara Municipal de Morretes

ESTADO DO PARANÁ



Palácio Marumbi, Morretes, 25 de setembro de 2025.

Ofício nº 136/2025-GAB

Assunto: Encaminhamento de Atos do Poder Legislativo Municipal.

Senhor Prefeito,

Por meio deste, encaminho a Vossa Excelência, para sanção, os **Projetos de Lei Ordinária nº 2.579/2025, e 2591/2025, e o Projeto de Lei Complementar nº 061/2025**. Ressaltando que em face da urgência do Poder Executivo, protocolamos em mãos do Secretário Municipal de Fazenda o Projeto de Lei Ordinária nº 2596/2025, após a aprovação ocorrida na 31ª Sessão Ordinária de 24 de setembro de 2025.

Além disso, para conhecimento e providências, remeto os seguintes documentos:

• **Indicações nº 0452/2025, 0453/2025, 0455/2025, 0468/2025 a 0479/2025, e 0481/2025 a 0490/2025**, de autoria dos vereadores desta Casa, apresentadas na referida sessão.

Aproveito a oportunidade para renovar nossos votos de estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

João Peluso
Presidente

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

PRAÇA ROCHA POMBO, 150 - CENTRO

Exercício:- 2025



Excelentíssimo Senhor Prefeito,

PROCESSO Nº 2077 / 2025

DATA: 26/09/2025 - :9:28:54

TIPO: 6 - Abertura Externa

Requerente: SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

CPF/CNPJ:

RG/Insc. Est.:

Endereço:

Complemento:

Bairro:

Cidade:

CEP:

Telefone:

Celular:

Endereço Complementar: N/A

ASSUNTO/MOTIVO: Geral

SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO, supra qualificado, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência requerer para que determine a repartição competente desta Prefeitura que lhe expeça:

Encaminhamento de Atos do Poder Legislativo Municipal / Projeto de Lei Ordinária 2579/2025, e 2591/202, e o Projeto de Lei Complementar nº 061/2025

Observação:

End. Correspondência: - Nº:

Bairro:

Cidade: -

CEP:

Complemento:

Telefone: - Celular: - Email:

Não foram vinculados arquivos

Zona:

Quadra:

Data:

Cadastro

Lote:

Nestes termos,
Pede deferimento.

SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

Requerente

Naian

Naian Ribeiro da Silva
Funcionário

LEI COMPLEMENTAR N.º 074 DE 29 DE SETEMBRO DE 2025.

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

(Origem Projeto de Lei Complementar nº 061/2025 de Iniciativa do Poder Executivo Municipal – Prefeito Sebastião Brindarolli Junior).

A Câmara Municipal de Morretes, Estado do Paraná, APROVOU e eu, PREFEITO, no uso de minhas atribuições legais, com fulcro disposto no artigo 69, inciso IV da Lei Orgânica Municipal, SANCIONO a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES E DEFINIÇÕES

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 de Uso e Ocupação do Solo, no Código de Obras e na Lei 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, externas ao condomínio de lotes;

IV - Áreas verdes: áreas destinadas a praças, parques, bosques com cobertura vegetal significativa;

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

VI - Condomínio: ato instituído registrado em 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, compreendendo a área privativa e a área de uso comum dos condôminos, com a formação da fração ideal por unidade, expressa sob forma decimal ou ordinária, sendo permitida a abertura de vias de domínio privado, e vedada a de logradouros públicos na área interna ao perímetro de condomínio;

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 pela legislação pertinente;

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:

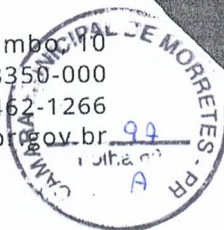
- I - Orientar o projeto e a execução de condomínios de lotes;
- II - Evitar a implantação de condomínios de lotes em áreas desprovidas de condições para desempenho de atividades urbanas; e
- III - Assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da coletividade nos processos 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 - Em 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 20% (vinte por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
- VII - Em áreas de preservação permanente, salvo local em que seja parcialmente afetado que se respeitem os limites estabelecidos no Código Florestal;
- VIII - Em área que integre unidades de conservação da natureza, incompatíveis com o tipo de empreendimento; e
- IX - Em fração privativa/unidade autônoma com área privativa inferior ao estipulado nesta Lei.



Parágrafo único. Ao longo das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 05 (cinco) metros de cada lado, em acordo com a Lei Municipal 855/2024.

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 de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 6º. Cada unidade imobiliária do condomínio será tratada como objeto de propriedade autônoma e, para efeito de identificação e discriminação, será denominada como lote, seguido por designação numérica.

Art. 7º. O Condomínio de Lotes deverá ser registrado com esta nomenclatura no Cartório de Registro de Imóveis, com registro independente para cada lote, indicação da sua fração ideal, área de uso comum e área privativa, sem necessidade de vinculação com edificação.

Art. 8º. Uma vez registrado o Condomínio de Lotes no Cartório de Registro de Imóveis, não será permitido o desmembramento, o desdobramento ou a divisão das áreas privativas dos lotes, sendo possível a unificação de dois ou mais lotes como forma de remembramento.

Art. 9º. 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. 10. A implantação de Condomínio de Lotes deve observar o traçado do Sistema Viário Básico, às diretrizes urbanísticas e de preservação ambiental determinadas pelo Município, os parâmetros de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, nessa lei e nas demais disposições previstas no Plano Diretor do Município, de modo a garantir a integração com a estrutura urbana existente.

Parágrafo único. Os parâmetros urbanísticos e os critérios de uso e ocupação das áreas privativas do Condomínio de Lotes deverão atender aos índices os dispositivos desta legislação e demais legislações pertinentes, bem como as regras internas definidas pelo condomínio em instrumento próprio devidamente registrado.

Art. 11. A extensão das quadras internas dos condomínios de lotes poderá variar de acordo com o projeto, desde que aprovado pelo órgão municipal competente.

Art. 12. 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 II



DOS CONDOMÍNIOS DE LOTES

Seção I

Dos Condomínios de Lotes

Art. 13. O condomínio de lotes, na forma prevista no inciso VII do art. 2º desta Lei, será caracterizado quando aprovado com mais de 10 (dez) unidades autônomas.

§ 1º 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 fechado obrigatoriamente, cercado por muros ou cercas e com controle de acesso.

§ 2º Preferencialmente, o uso será destinado ao habitacional unifamiliar, sendo admitida permissão no regimento interno do condomínio que, após as vendas dos lotes, também sejam utilizados para uso comercial como empresas que atuam online, escritórios administrativos, profissionais autônomos, ou outros usos, desde que admitidos pela Lei Complementar Municipal nº 63/ 2024, ou outra que vier a substituí-la.

Art. 14. O condomínio deverá ser cercado ou murado, conectado a uma via municipal que possua capacidade para recebimento do fluxo adicional do empreendimento podendo ser solicitados, anteriormente à sua implantação, estudos de Polo Gerador de Tráfego e/ou Estudo de Impacto de Vizinhaça.

Art. 15. O muro ou cerca que delimita o condomínio deverá respeitar o disposto em relação as normativas de muros e vedações externas do Código de Obras e Edificações, devendo conter permeabilidade visual total na área em que confrontar com via municipal.

Art. 16. A 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. 17. Os condomínios de lotes são classificados em:

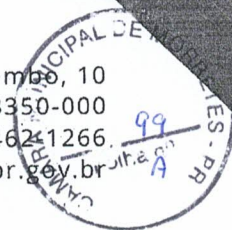
I - Condomínio de Lotes de Pequeno Porte;

II - Condomínio de Lotes de Médio Porte; e

III - Condomínio de Lotes de Grande Porte;

Art. 18. Considera-se condomínio de lotes de pequeno porte o parcelamento do solo do imóvel, sob forma de frações ideais, correspondentes às frações privativas/unidades autônomas aptas à edificação, isoladas entre si e destinadas a fins exclusivamente habitacionais e com área total de terreno máxima de 50.000 m² (cinquenta mil metros quadrados).

Art. 19. Considera-se condomínio de lotes de médio porte o parcelamento do solo do imóvel, sob forma de frações ideais, correspondentes às frações privativas/unidades



autônomas aptas à edificação, isoladas entre si e destinadas a fins exclusivamente habitacionais e com área total de terreno superior a 50.000 m² (cinquenta mil metros quadrados), observando o limite de 100.000 m² (cem mil metros quadrados).

Art. 20. 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. 21. 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, 200 m² (duzentos metros quadrados), quando localizadas em zoneamento de ZRI e ZRII, mais as frações comuns;

III - Cada fração privativa/unidade autônoma deverá respeitar os demais parâmetros urbanísticos referentes a ocupação do solo definidos no Anexo II desta Lei;

IV - 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 espera de veículos deverá comportar, no mínimo, 2 (dois) carros, sendo que acima de 20 (vinte) unidades esse número será de 4 (quatro) carros;

V - Será obrigatória a destinação de local para a entrada e saída de veículos, independentes entre si ou em mão dupla, podendo ser compartilhado no mesmo local, com largura mínima de 6 (seis) metros;

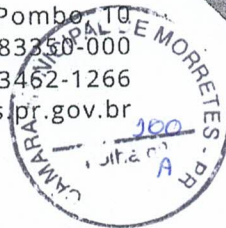
VI - Deverá ser prevista área de recreação coletiva em áreas de uso comum, sendo de no mínimo 5% (cinco por cento) da área parcelável;

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

VIII - 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;

IX - Caso exista APP (Área de Preservação Permanente), esta deverá ser respeitada, podendo ser considerada no cálculo da área verde;

§ 1º 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.

§ 2º Caso o empreendimento esteja localizado em zoneamento distinto dos citados no inciso II deste artigo, cada lote deverá ser correspondente a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), respeitando a testada de 10 m (dez metros).

Art. 22. 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, 300 m² (trezentos metros quadrados) quando localizadas em zoneamento de ZRI e ZRII, mais as frações comuns;

III - Cada fração privativa/unidade autônoma deverá respeitar os demais parâmetros urbanísticos referentes a ocupação do solo definidos no Anexo II desta Lei.

IV - Nos pontos de controle de acesso ao empreendimento, deverá existir, entre o passeio e o portão de acesso ao empreendimento, área de espera de veículos que comporte, no mínimo, 4 (quatro) carros.

V - Será obrigatória a destinação de local para a entrada e saída de veículos, independentes entre si ou em mão dupla, podendo ser compartilhado no mesmo local, com largura mínima de 6 (seis) metros;

VI - 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.

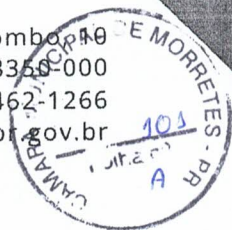
VII - Deverá destinar 5% (cinco por cento) de sua área total do terreno para áreas verdes, atendidos os demais parâmetros de uso e ocupação do solo e as demais legislações pertinentes.

VIII - 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.

IX - Caso exista APP (Área de Preservação Permanente), esta deverá ser respeitada, podendo ser considerada no cálculo da área verde.

§ 1º 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.

§ 2º Caso o empreendimento esteja localizado em zoneamento distinto dos citados no inciso II deste artigo, cada lote deverá ser correspondente a 360 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), respeitando a testada de 10 m (dez metros).



Art. 23. O condomínio de lotes de grande porte deverá obedecer às seguintes condições:

I - A 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 - Nos pontos de controle de acesso ao empreendimento, deverá existir, entre o passeio e o portão de acesso ao empreendimento, área de espera de veículos que deverá comportar, no mínimo, 5 (cinco) carros.

V - Será obrigatória a destinação de local para a entrada e saída de veículos, independentes entre si ou em mão dupla, podendo ser compartilhado no mesmo local, com largura mínima de 6 (seis) metros;

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

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

VIII - 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.

IX - Caso existir APP (Área de Preservação Permanente), esta deverá ser respeitada, podendo ser considerada no cálculo da área verde.

Parágrafo único. 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. 24. Caso o terreno esteja inserido dentro de dois ou mais zoneamentos distintos, prevalecerá os parâmetros construtivos para aquele zoneamento que tiver a maior porcentagem dentro da área pretendida, constando apenas um zoneamento para a instalação do condomínio.

Art. 25. As vias internas dos Condomínios de Lotes de pequeno, médio e grande porte deverão:

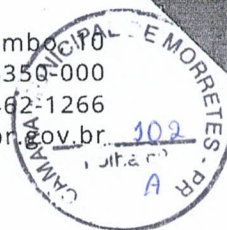


MORRETES
PREFEITURA DA CIDADE

Praça Rocha Pombo, 10
Morretes - PR - 83350-000

41 3462-1266

gabinete@morretes.pr.gov.br



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) equivalerá à faixa de serviço com área permeável, 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:

| N de frações privativas a que deve servir o trecho da via interna | N mínimo de faixas de rolamento | Largura mínima estacionamento na via | Largura mínima de cada uma das faixas de rolamento das vias internas | Largura mínima das faixas de rolamento e estacionamento |
|---|---------------------------------|--------------------------------------|--|---|
| Até 20 | 1 | 0,00 metros | 5,00 metros | 5,00 metros |
| De 21 a 80 | 2 | 3,00 metros | 3,50 metros | 10,00 metros |
| Acima de 80 | 2 | 6,00 metros | 3,50 metros | 13,00 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.

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

Art. 26. 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 em que não estiver prevista faixa de estacionamento nas vias internas 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, sendo obrigatória a disponibilidade mínima de 10 (dez) vagas para este estacionamento.

CAPÍTULO III

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS DOS CONDOMÍNIOS DE LOTES

Seção I

Da Distância Entre Empreendimentos e Melhorias

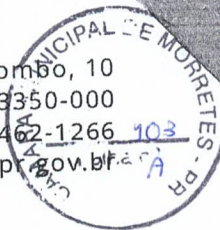


MORRETES
PREFEITURA DA CIDADE

Praça Rocha Pombo, 10
Morretes - PR - 83350-000

41 3462-1266

gabinete@morretes.pr.gov.br



Art. 27. 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 à mobilidade urbana, o segundo empreendimento deverá ser informado da necessidade de implantar uma diretriz viária a critério da Secretaria competente.

Art. 28. 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. 29. Nos condomínios de lotes, o empreendedor deverá custear e executar, nas vias implantadas por ocasião do condomínio, públicas ou privadas, e nas suas vias de acesso, as seguintes infra estruturas 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, em compatibilidade com o recomendado pela Secretaria de Meio Ambiente e Urbanismo e a Concessionária responsável;

III - Rede de distribuição de energia elétrica;

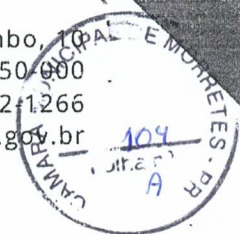
IV - Rede de iluminação;

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 O Município não estenderá qualquer serviço público ao interior do condomínio



de lotes, sendo este de responsabilidade exclusiva do condomínio.

§ 2º A infraestrutura básica deverá obrigatoriamente se conectar com as redes existentes.

§ 3º 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.

Art. 30. 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; e

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 para execução dos serviços referentes à fiscalização, desde que devidamente identificados.

Seção II

Das Áreas Públicas

Art. 31. Deverá ser doado ao Município, em local externo aos limites dos condomínios de lotes, independentemente do porte, uma área correspondente a 5% (cinco por cento) da área parcelável do condomínio, devendo ser transferida através de escritura pública de doação, sem qualquer ônus ou encargos para o Município, para implementação de área



institucional.

§ 1º As áreas a serem transferidas ao Município como áreas institucionais não poderão ter área inferior ao lote mínimo do zoneamento onde estiver inserido.

§ 2º As áreas institucionais deverão fazer frente para via pública oficial e não podem estar situadas totalmente em faixas não edificáveis "*non edificandi*" e/ou em área de preservação permanente - APP.

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

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

§ 5º O empreendedor e o Município podem entrar em acordo, caso a doação de terreno não seja satisfatória, para que a doação seja realizada por meio de contrapartida financeira, devendo ser realizada no valor médio do valor venal e outras duas avaliações imobiliárias por corretor devidamente registrado, correspondente a área a ser doada, a ser verificada através de Avaliação Imobiliária, e mediante consulta à Secretaria de Meio Ambiente e Urbanismo, ou a que vier a substituí-la.

§ 6º O valor depositado deverá ser utilizado para adquirir lote ou aprimoramento das estruturas com a finalidade de destinação de equipamentos urbanos, comunitários, instrumentalização da Secretaria Municipal Meio Ambiente e Urbanismo, ou utilizado em temáticas de saneamento básico, infraestrutura e mobilidade urbana.

§ 7º A emissão do Alvará de Construção ocorrerá em até 30 (trinta) 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.

§ 8º Excepcionalmente, quando demonstrado o interesse público devidamente justificado, a doação poderá ser convertida em prestação pecuniária ser serviço no valor correspondente ao valor médio do valor venal e outras duas avaliações imobiliárias por corretor devidamente registrado, referente a área a ser doada, ou em implementação de bens ou obras realizadas pelo empreendedor que constituam equipamentos urbanos de uso coletivo, tais como escola, creche, posto de saúde, praça e congêneres.

§ 9º A operacionalização da aplicação dos recursos previstos no § 5º e da prestação pecuniária prevista no § 8º deste artigo dependerá de análise e manifestação do Conselho da Cidade – CONCIDADE, em conformidade com as diretrizes do planejamento urbano municipal.

§ 10 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 VI

DO PROCESSO DE APROVAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS DE LOTES

Art. 32. 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. 33. 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 ou melhorias nas vias públicas de acesso ao condomínio de lotes.

§ 2º Na hipótese de inexistência da via mencionada no caput, ou quando da sua parcial implantação, caberá ao empreendedor a responsabilidade por sua execução ou conclusão, conforme os parâmetros estabelecidos na legislação municipal, ficando admitida a doação da área e da correspondente obra ao Município, mediante anuência do órgão competente.

Art. 34. 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. 35. 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 disponham em contrário.

Art. 36. 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. 37. Antes da elaboração do projeto, o interessado está obrigado a realizar Consulta Prévia perante o órgão municipal responsável pela aprovação de condomínios de lotes, em que se indicarão:

I - As diretrizes do Sistema Viário Municipal;



gabinete@morretes.pr.gov.br



II - A localização das áreas não parceláveis e não edificáveis, nos termos da legislação municipal, estadual e federal;

III - Os usos admissíveis na área, com as respectivas localizações; e

IV - Os 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. 38. Para requerer a Consulta Prévia deverá ser aberto protocolo solicitando a consulta acompanhado dos seguintes documentos:

! – A matrícula do imóvel, expedida em no máximo 90 (noventa) dias;

II – As plantas do imóvel, na escala 1:5.000 (um por cinco mil) ou 1:1.000 (um por mil), sendo uma cópia em mídia digital e 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) As divisas do imóvel, perfeitamente definidas e traçadas;

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

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

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

f) A referência de nível;

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

III - Outras informações que se façam necessárias, a critério do órgão municipal competente do Poder Executivo Municipal.



Seção II

Do Conteúdo do Projeto

Art. 39. 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 – O 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) O projeto elaborado com pontos de georreferenciamento;
- b) As divisas do imóvel perfeitamente definidas e traçadas;
- c) O arruamento vizinho confrontante;
- d) As vias de circulação existentes e projetadas, com as respectivas cotas, dimensões lineares e angulares;
- e) Os 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) A 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) As curvas de nível, atuais e projetadas, com equidistâncias de um metro;
- h) A orientação magnética e verdadeira do norte, mês e ano do levantamento topográfico;
- i) A referência de nível;
- j) A subdivisão das quadras em frações privativas, com as respectivas numerações, áreas e dimensões;
- k) A 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) O 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;

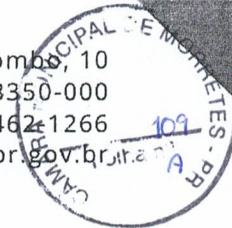
II – O anteprojeto em 2 (duas) vias da rede de escoamento das águas pluviais e



MORRETES
PREFEITURA DA CIDADE

Praça Rocha Pombo, 10
Morretes - PR - 83350-000
41 3462-1266

gabinete@morretes.pr.gov.br



superficiais, canalização em galerias, com indicação de obras (muros de arrimo, pontilhões) quando exigidas e necessárias à conservação dos novos logradouros;

III – O 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) A 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.

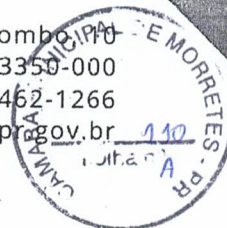
IV - O licenciamento ambiental através da licença prévia emitida pelo IAT.

V – Os 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;

VI -- A anotação de responsabilidade técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) quitada referente aos projetos e execução das obras e serviços.

Art. 40. 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. 41. 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 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. 42. 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;

f) Rede elétrica pública;



MORRETES
PREFEITURA DA CIDADE

Praça Rocha Pombal, 10
Morretes - PR - 83350-000
41 3462-1266
gabinete@morretes.pr.gov.br 112
CÂMARA MUNICIPAL DE MORRETES - PR

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 - 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 em cada contrato de compra e venda;

§ 1º Os marcos de alinhamento e nivelamento, referidos no Inciso I, alínea "a" do caput deste artigo, deverão ser de concreto ou pedra.

§ 2º A não execução das cláusulas impostas no termo de compromisso impede posteriormente a emissão do CVCO.

§ 3º 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.

§ 4º No caso do condomínio de lotes ser executado em etapas, o termo de compromisso deverá conter ainda:

I - A definição de cada etapa do projeto

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;

Art. 43. 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. 44. 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:

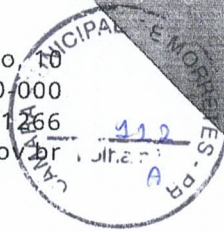
I - Os dados que caracterizem e identifiquem o condomínio de lotes;

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



MORRETES
PREFEITURA DA CIDADE

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



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

Art. 45. Realizadas as obras 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 2 (dois) anos, 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. 46. Os condomínios de lotes com mais de 50 (cinquenta) frações privativas/unidades autônomas deverão obrigatoriamente apresentar Estudo de Impacto de Vizinhaça - EIV.

Seção IV

Do Registro e da Fiscalização do Condomínio Horizontal

Art. 47. 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 V

DA FISCALIZAÇÃO, DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

Art. 48. 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. 49. O empreendedor deverá manter uma cópia completa dos projetos



MORRETES
PREFEITURA DA CIDADE

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



aprovados e do Alvará para Construção no local das obras, para efeito de fiscalização.

Art. 50. 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. 51. 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 VI

DOS EMBARGOS

Art. 52. 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.

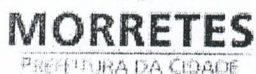
Art. 53. Consideram-se infrações específicas às disposições desta Lei, com aplicação das sanções e multas correspondentes:

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-



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



Parâmetros Construtivos

Condomínio de Pequeno Porte

| Taxa de Ocupação (máx) | Coeficiente de Aproveitamento (máx) | Altura Máxima de Pavimentos | Testada | Recuo Frontal | Afastamento | Taxa de Permeabilidade (%) |
|------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|---------|---------------|-------------|----------------------------|
| 50% | 1 | 2* | 10 m | 3 m | 1,5 m ** | 20% |

** Afastamento: Será permitida a construção nas divisas laterais, desde que sem aberturas.

Parâmetros Construtivos

Condomínio de Médio Porte

| Taxa de Ocupação (máx) | Coeficiente de Aproveitamento (máx) | Altura Máxima de Pavimentos | Testada | Recuo Frontal | Afastamento | Taxa de Permeabilidade (%) |
|------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|---------|---------------|-------------|----------------------------|
| 50% | 1 | 2* | 12 m | 3 m | 1,5 m ** | 20% |

** Afastamento: Será permitida a construção nas divisas laterais, desde que sem aberturas.

ESTADO DO PARANÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE MORRETES

SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO
LEI COMPLEMENTAR N.º 074 DE 29 DE SETEMBRO DE 2025



LEI COMPLEMENTAR N.º 074 DE 29 DE SETEMBRO DE 2025.

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

(Origem Projeto de Lei Complementar nº 061/2025 de Iniciativa do Poder Executivo Municipal – Prefeito Sebastião Brindarolli Junior).

A Câmara Municipal de Morretes, Estado do Paraná, APROVOU e eu, PREFEITO, no uso de minhas atribuições legais, com fulcro disposto no artigo 69, inciso IV da Lei Orgânica Municipal, SANCIONO a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES E DEFINIÇÕES

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 de Uso e Ocupação do Solo, no Código de Obras e na Lei 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 estabelecidas pelo Código Florestal;
- III** - Área institucional: áreas destinadas à implantação de equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares, externas ao condomínio de lotes;
- IV** - Áreas verdes: áreas destinadas a praças, parques, bosques com cobertura vegetal significativa;
- V** - Áreas parceláveis: área objeto da gleba, excluindo-se do total a área de preservação;
- VI** - Condomínio: ato instituído registrado em 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, compreendendo a área privativa e a área de uso comum dos condôminos, com a formação da fração ideal por unidade, expressa sob forma decimal ou ordinária, sendo permitida a abertura de vias de domínio privado, e vedada a de logradouros públicos na área interna ao perímetro de condomínio;
- 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 pela legislação pertinente;
- 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; e
- 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** - Em 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 20% (vinte por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

Art. 20. 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. 21. 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, 200 m² (duzentos metros quadrados), quando localizadas em zoneamento de ZRI e ZRII, mais as frações comuns;
 - III** - Cada fração privativa/unidade autônoma deverá respeitar os demais parâmetros urbanísticos referentes a ocupação do solo definidos no Anexo II desta Lei;
 - IV** - 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 espera de veículos deverá comportar, no mínimo, 2 (dois) carros, sendo que acima de 20 (vinte) unidades esse número será de 4 (quatro) carros;
 - V** - Será obrigatória a destinação de local para a entrada e saída de veículos, independentes entre si ou em mão dupla, podendo ser compartilhado no mesmo local, com largura mínima de 6 (seis) metros;
 - VI** - Deverá ser prevista área de recreação coletiva em áreas de uso comum, sendo de no mínimo 5% (cinco por cento) da área parcelável;
 - VII** - Deverá destinar 5% (cinco por cento) de sua área total do terreno para áreas verdes, dentro do condomínio, em que deverão ser atendidos os demais parâmetros de uso e ocupação do solo e as demais legislações pertinentes;
 - VIII** - 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;
 - IX** - Caso exista APP (Área de Preservação Permanente), esta deverá ser respeitada, podendo ser considerada no cálculo da área verde;
- § 1º 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.
- § 2º Caso o empreendimento esteja localizado em zoneamento distinto dos citados no inciso II deste artigo, cada lote deverá ser correspondente a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), respeitando a testada de 10 m (dez metros).

Art. 22. 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, 300 m² (trezentos metros quadrados) quando localizadas em zoneamento de ZRI e ZRII, mais as frações comuns;
 - III** - Cada fração privativa/unidade autônoma deverá respeitar os demais parâmetros urbanísticos referentes a ocupação do solo definidos no Anexo II desta Lei.
 - IV** - Nos pontos de controle de acesso ao empreendimento, deverá existir, entre o passeio e o portão de acesso ao empreendimento, área de espera de veículos que comporte, no mínimo, 4 (quatro) carros.
 - V** - Será obrigatória a destinação de local para a entrada e saída de veículos, independentes entre si ou em mão dupla, podendo ser compartilhado no mesmo local, com largura mínima de 6 (seis) metros;
 - VI** - 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.
 - VII** - 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.
 - VIII** - 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.
 - IX** - Caso exista APP (Área de Preservação Permanente), esta deverá ser respeitada, podendo ser considerada no cálculo da área verde.
- § 1º 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.
- § 2º Caso o empreendimento esteja localizado em zoneamento distinto dos citados no inciso II deste artigo, cada lote deverá ser correspondente a 360 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), respeitando a testada de 10 m (dez metros).

Art. 23. O condomínio de lotes de grande porte deverá obedecer às seguintes condições:

- I** - A 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** - Nos pontos de controle de acesso ao empreendimento, deverá existir, entre o passeio e o portão de acesso ao empreendimento, área de espera de veículos que deverá comportar, no mínimo, 5 (cinco) carros.
- V** - Será obrigatória a destinação de local para a entrada e saída de veículos, independentes entre si ou em mão dupla, podendo ser compartilhado no mesmo local, com largura mínima de 6 (seis) metros;
- VI** - Deverá ser prevista área de recreação coletiva em áreas de uso comum, sendo de no mínimo 5% (cinco por cento) da área parcelável.
- VII** - Deverá destinar 5% (cinco por cento) de sua área total para áreas verdes, atendidos os demais parâmetros de uso e ocupação do solo e as demais legislações pertinentes.
- VIII** - 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.
- IX** - Caso existir APP (Área de Preservação Permanente), esta deverá ser respeitada, podendo ser considerada no cálculo da área verde.

Parágrafo único. 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. 24. Caso o terreno esteja inserido dentro de dois ou mais zoneamentos distintos, prevalecerá os parâmetros construtivos para aquele zoneamento que tiver a maior porcentagem dentro da área pretendida, constando apenas um zoneamento para a instalação do condomínio.

Art. 25. As vias internas dos Condomínios de Lotes de pequeno, médio e grande porte deverão:

- 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) equivalerá à faixa de serviço com área permeável, passagem de iluminação, drenagem e outros;

Art. 31. Deverá ser doado ao Município, em local externo aos limites dos condomínios de lotes, independentemente do porte, uma área correspondente a 5% (cinco por cento) da área parcelável do condomínio, devendo ser transferida através de escritura pública de doação, sem qualquer ônus ou encargos para o Município, para implementação de área institucional.

§ 1º As áreas a serem transferidas ao Município como áreas institucionais não poderão ter área inferior ao lote mínimo do zoneamento onde estiver inserido.

§ 2º As áreas institucionais deverão fazer frente para via pública oficial e não podem estar situadas totalmente em faixas não edificáveis "non edificandi" e/ou em área de preservação permanente - APP.

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

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

§ 5º O empreendedor e o Município podem entrar em acordo, caso a doação de terreno não seja satisfatória, para que a doação seja realizada por meio de contrapartida financeira, devendo ser realizada no valor médio do valor venal e outras duas avaliações imobiliárias por corretor devidamente registrado, correspondente a área a ser doada, a ser verificada através de Avaliação Imobiliária, e mediante consulta à Secretaria de Meio Ambiente e Urbanismo, ou a que vier a substituí-la.

§ 6º O valor depositado deverá ser utilizado para adquirir lote ou aprimoramento das estruturas com a finalidade de destinação de equipamentos urbanos, comunitários, instrumentalização da Secretaria Municipal Meio Ambiente e Urbanismo, ou utilizado em temáticas de saneamento básico, infraestrutura e mobilidade urbana.

§ 7º A emissão do Alvará de Construção ocorrerá em até 30 (trinta) 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.

§ 8º Excepcionalmente, quando demonstrado o interesse público devidamente justificado, a doação poderá ser convertida em prestação pecuniária ser serviço no valor correspondente ao valor médio do valor venal e outras duas avaliações imobiliárias por corretor devidamente registrado, referente a área a ser doada, ou em implementação de bens ou obras realizadas pelo empreendedor que constituam equipamentos urbanos de uso coletivo, tais como escola, creche, posto de saúde, praça e congêneres.

§ 9º A operacionalização da aplicação dos recursos previstos no § 5º e da prestação pecuniária prevista no § 8º deste artigo dependerá de análise e manifestação do Conselho da Cidade – CONCIDADE, em conformidade com as diretrizes do planejamento urbano municipal.

§ 10 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 VI

DO PROCESSO DE APROVAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS DE LOTES

Art. 32. 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. 33. 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 ou melhorias nas vias públicas de acesso ao condomínio de lotes.

§ 2º Na hipótese de inexistência da via mencionada no caput, ou quando da sua parcial implantação, caberá ao empreendedor a responsabilidade por sua execução ou conclusão, conforme os parâmetros estabelecidos na legislação municipal, ficando admitida a doação da área e da correspondente obra ao Município, mediante anuência do órgão competente.

Art. 34. 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. 35. 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 disponham em contrário.

Art. 36. 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. 37. Antes da elaboração do projeto, o interessado está obrigado a realizar Consulta Prévia perante o órgão municipal responsável pela aprovação de condomínios de lotes, em que se indicarão:

I - As diretrizes do Sistema Viário Municipal;

II - A localização das áreas não parceláveis e não edificáveis, nos termos da legislação municipal, estadual e federal;

III - Os usos admissíveis na área, com as respectivas localizações; e

IV - Os 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. 38. Para requerer a Consulta Prévia deverá ser aberto protocolo solicitando a consulta acompanhado dos seguintes documentos:

I - A matrícula do imóvel, expedida em no máximo 90 (noventa) dias;

II - As 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) As divisas do imóvel, perfeitamente definidas e traçadas;

processo.

Art. 42. 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;
- 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 - 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 em cada contrato de compra e venda;

§ 1º Os marcos de alinhamento e nivelamento, referidos no Inciso I, alínea "a" do caput deste artigo, deverão ser de concreto ou pedra.

§ 2º A não execução das cláusulas impostas no termo de compromisso impede posteriormente a emissão do CVCO.

§ 3º 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.

§ 4º No caso do condomínio de lotes ser executado em etapas, o termo de compromisso deverá conter ainda:

- I** - A definição de cada etapa do projeto
- II** - A definição do prazo de execução de todo o projeto e dos prazos e áreas correspondentes a cada etapa, quando for o caso;
- III** - O estabelecimento das condições especiais para a liberação das áreas correspondentes a cada etapa, quando for o caso;

Art. 43. 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. 44. 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** - Os 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** - A descrição das obras a serem realizadas e o cronograma de sua execução, respeitados os prazos máximos indicados nesta lei.

Art. 45. Realizadas as obras 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 2 (dois) anos, 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. 46. Os condomínios de lotes com mais de 50 (cinquenta) frações privativas/unidades autônomas deverão obrigatoriamente apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.

Seção IV

Do Registro e da Fiscalização do Condomínio Horizontal

Art. 47. 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 V

DAS FISCALIZAÇÃO, DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

Art. 48. 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. 49. O empreendedor deverá manter uma cópia completa dos projetos aprovados e do Alvará para Construção no local das obras, para efeito de fiscalização.

Art. 50. 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.

| Até 50.000 m² | | 50.000 a 100.000,00 m² | | Acima de 100.000,00 |
|---|---|---|---|---|
| Nível I (PP) | Nível II (P) | Nível I (M) | Nível II (MM) | Nível III (G) |
| Nos zoneamentos ZRI e ZRII - Mínimo de 200m² e 10m Testada | Demais zoneamentos - Mínimo de 250m² e 10m testada | Nos zoneamentos ZRI e ZRII - Mínimo de 300m² e 12m testada | Demais zoneamentos - Mínimo de 360m² e 12m testada | Deverá corresponder aos parâmetros da zona que se encontra, Lei n.º 63/2024 ou outra que vier a substituí-la. |
| 5 % da área parcelável destinada para área de recreação / lazer | 5 % da área parcelável destinada para área de recreação / lazer | 5 % da área parcelável destinada para área de recreação / lazer | 5 % da área parcelável destinada para área de recreação / lazer | 5 % da área parcelável destinada para área de recreação / lazer |
| 5 % da área total do empreendimento destinada para área verde | 5 % da área total do empreendimento destinada para área verde | 5 % da área total do empreendimento destinada para área verde | 5 % da área total do empreendimento destinada para área verde | 5 % da área total do empreendimento destinada para área verde |
| 5% da área parcelável para doação à Municipalidade | 5% da área parcelável para doação à Municipalidade | 5% da área parcelável para doação à Municipalidade | 5% da área parcelável para doação à Municipalidade | 5% da área parcelável para doação à Municipalidade |

ANEXO II

| Parâmetros Construtivos | | | | | | |
|--|--------------------------------------|-----------------------------|---------|---------------|-------------|----------------------------|
| Condomínio de Pequeno Porte | | | | | | |
| Taxa de Ocupação (máx) | Coefficiente de Aproveitamento (máx) | Altura Máxima de Pavimentos | Testada | Recuo Frontal | Afastamento | Taxa de Permeabilidade (%) |
| 50% | 1 | 2* | 10 m | 3 m | 1,5 m ** | 20% |
| Obs: | | | | | | |
| * Altura máxima: 2 pavimentos ou 7m de altura na fachada e 10m até a cumeeira. | | | | | | |
| ** Afastamento: Será permitida a construção nas divisas laterais, desde que sem aberturas. | | | | | | |

| Parâmetros Construtivos | | | | | | |
|--|--------------------------------------|-----------------------------|---------|---------------|-------------|----------------------------|
| Condomínio de Médio Porte | | | | | | |
| Taxa de Ocupação (máx) | Coefficiente de Aproveitamento (máx) | Altura Máxima de Pavimentos | Testada | Recuo Frontal | Afastamento | Taxa de Permeabilidade (%) |
| 50% | 1 | 2* | 12 m | 3 m | 1,5 m ** | 20% |
| Obs: | | | | | | |
| * Altura máxima: 2 pavimentos ou 7m de altura na fachada e 10m até a cumeeira. | | | | | | |
| ** Afastamento: Será permitida a construção nas divisas laterais, desde que sem aberturas. | | | | | | |

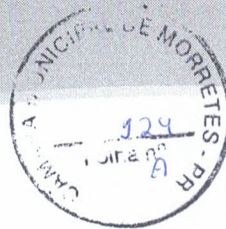
Publicado por:
Deborah Charello Dos Santos
Código Identificador:09CC4BEE

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios do Paraná no dia 30/09/2025. Edição 3374
A verificação de autenticidade da matéria pode ser feita informando o código identificador no site:
<https://www.diariomunicipal.com.br/amp/>



Câmara Municipal de Morretes

ESTADO DO PARANÁ



CERTIDÃO

CERTIFICO para os devidos fins que o **Projeto de Lei Complementar nº 061/2025** foi aprovado em **apreciação única** na **31ª Sessão Ordinária**, realizada em **24 de setembro de 2025**. O referido projeto foi devidamente promulgado e publicado no Diário Oficial do Estado do Paraná, tornando-se a **Lei Complementar nº 074, de 29 de setembro de 2025**, e publicada na **edição nº 3374, de 30 de setembro de 2025**. Portanto, dou por **encerrado o Processo Legislativo nº 080/2025** e procedo ao **arquivamento** do mesmo.

Palácio Marumbi, Morretes, 13 de outubro de 2025.

Luís Fabiano Z. Ferreira
Diretor Legislativo