



Município de Nova Fátima – Estado do Paraná

CNPJ – 75.828.418/0001-90

Rua Dr. Aloysio de Barros Tostes, 420 – centro
CEP 86.310-000 - Nova Fátima – PR
☎ 0** (43) 3552-1122

DECRETO Nº. 238/2021

SÚMULA: DISPÕE SOBRE A CRIAÇÃO E EXECUÇÃO DE CONDOMÍNIO RESIDENCIAL HORIZONTAL FECHADO DE LOTES E LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO NO MUNICÍPIO DE NOVA FÁTIMA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Prefeito Municipal de Nova Fátima, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, **FAZ SABER** que a Câmara Municipal aprovou e ele **DECRETA:**

Art. 1º. Fica autorizado o Município aprovar projetos de instituição de CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS HORIZONTAIS FECHADOS DE LOTES e LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO na área urbana do Município de Nova Fátima.

Parágrafo único. Para efeitos desta Lei, considera-se como Condomínio Residencial Horizontal Fechado de Lotes o parcelamento de solo, sob a forma da Lei nº. 4.591/64, e do Decreto-Lei nº. 271/67 e Loteamento de Acesso Controlado sob a forma das Leis nº. 6766/79 e nº. 13.465/2017.

Art. 2º. As obras previstas no artigo 8º da Lei nº. 4.591/64, por força do artigo 3º do Decreto-Lei nº. 271/67, são as obras de infra-estrutura do empreendimento e a unidade autônoma será o lote e não a edificação sobre este.

Parágrafo único. A propriedade do sistema viário e dos equipamentos comunitários, não passará ao Município, ao contrário, permanece como propriedade dos condôminos ou proprietários de lotes.

Art. 3º. A instituição do condomínio por unidades autônomas, bem como dos loteamentos de acesso controlado deverá ocorrer na forma prevista da Lei Federal nº. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, em especial o previsto nos artigos 1º ao 8º, e ainda por força do art. 3º do Decreto Lei nº. 271/67 e das Leis nº. 6766/79 de 19 de dezembro de 1979 e nº. 13.465/2017 de 06 de setembro de 2017, devendo obedecer ainda padrões urbanísticos previstos na legislação municipal, no que lhe for aplicável.

Art. 4º. Na instituição de condomínio por unidades autônomas, bem como nos Loteamentos de acesso controlado, é obrigatório à instalação de redes de equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica e iluminação das vias condominiais e ruas, rede de esgotos sanitários (quando houver o tratamento disponível), devendo as vias de circulação interna ser pavimentadas, providas de meio fio com sarjetas, galerias de águas pluviais e recuos para calçadas; e,



Município de Nova Fátima – Estado do Paraná

CNPJ – 75.828.418/0001-90

Rua Dr. Aloysio de Barros Tostes, 420 – centro
CEP 86.310-000 - Nova Fátima – PR
☎ 0** (43) 3552-1122

obrigatoriamente, as referidas infra-estruturas deverão ser previstas no respectivo projeto previamente aprovado pelo município.

§ 1º Que em todas as redes de energia elétrica, de água potável e de esgoto que compuserem os Condomínios Residenciais Horizontais Fechados de Lotes e os Loteamentos de Acesso Controlado, seus projetos devem estar rigorosamente de conformidade com as leis pertinentes e normas técnicas exigidas pelos respectivos fornecedores, o que no caso de energia elétrica atualmente se dá através da COPEL - COMPANHIA PARANAENSE DE ENERGIA, e no caso de Água e Esgoto, pela SAAE – Serviço Autônomo de Água e Esgoto do município de Nova Fátima, ou de empresas que legalmente as substituam/sucedam.

§ 2º As redes de galerias de águas pluviais devem ser dimensionadas tecnicamente de acordo com o fluxo de água previsto para as vias que compõem o empreendimento.

§ 3º A pavimentação das vias de circulação interna dos empreendimentos deverão ser realizada com pavimentação asfáltica, blocos inter-travados de concreto, ou pedras poliédricas, tecnicamente apropriadas para a circulação prevista nas referidas vias.

§ 4º^a - Os passeios públicos do condomínio, ou seja, as calçadas internas deste deverão ser realizadas de acordo com a Legislação Municipal contida no Plano Diretor.

Art. 5º. O fechamento da área externa do entorno do terreno destinado ao Condomínio Residencial Horizontal Fechado de Lotes, bem como o Loteamento de Acesso Controlado, deverão ser edificado em muros de alvenaria de tijolos, blocos de cimento, alambrados ou grades de ferro, os quais deverão possuir no máximo 3,00m (três metros) de altura, a ser executado dentro dos padrões técnicos de engenharia estrutural, considerada a altura do muro ou grades a serem construídas, suas fundações, pilares e vigas e a especificidade do solo da área.

§ 1º Nas áreas internas de terrenos que constituem o Condomínio ou o Loteamento, denominadas de Unidades Autônomas, deverá a CONVENÇÃO CONDOMINAL ou ESTATUTO DA ASSOCIAÇÃO DE MORADORES, definirem qual a forma a ser adotada para cercar a mesma.

§ 2º A coleta interna de lixo domiciliar é de inteira responsabilidade do condomínio ou loteamento, o qual, após a captação, deve depositar o material em locais apropriados, e de fácil acesso ao serviço de coleta pública de lixo.

Art. 6º. O acesso ao condomínio ou loteamento deverá ser controlado por guarita, cancela, ou portão/grade automatizada ou manual.

§ 1º Nos acessos por cancela que possuam cobertura, esta deverá possuir altura mínima de 4,20m (quatro metros e vinte centímetros) de vão livre.



Município de Nova Fátima – Estado do Paraná

CNPJ – 75.828.418/0001-90

Rua Dr. Aloysio de Barros Tostes, 420 – centro
CEP 86.310-000 - Nova Fátima – PR
☎ 0** (43) 3552-1122

§ 2º Em todos os acessos para veículos, à largura mínima do vão de entrada e ou saída deverá ser de no mínimo 3,5 metros de largura, bem como ter passeio público de acesso e saída para pedestres independente.

§ 3º Junto às aberturas citadas no "caput" deste artigo e no limite com o sistema viário, deverá ser instalado espaço para a localização de medidores de energia elétrica e de água tratada, coletores de correspondência, coletores de lixo e todos os demais equipamentos necessários ao suporte condominial, tais como: cabos telefônicos, para internet, TV a cabo, etc.

Art. 7º. A Municipalidade autorizará a instituição de condomínios por unidades autônomas ou dos loteamentos de acesso controlado, ainda que os respectivos projetos não contenham o que prevê o § 1º do artigo 5º.

Art. 8º. Os Condomínios Residenciais Horizontais Fechados de Lotes ou Loteamentos de Acesso Controlado serão constituídos de frações ideais de terreno de utilização exclusiva, que serão designadas de Unidades Autônomas de Terreno (UAT), sobre as quais serão edificadas residências abrangendo, ainda, áreas para jardim e quintal.

§ 1º Será disponibilizado o mínimo 5% (cinco por cento) da área total do condomínio para uso comum de recreação ou lazer dos condôminos ou dos moradores do loteamento e para edificações condominiais, bem como o mínimo de 5% (cinco por cento) da área para vias de circulação interna.

§ 2º Cabe ao empreendedor reservar no mínimo 5% da área total do condomínio a título de área verde.

Art. 9º. Na implantação do Condomínio Residencial Horizontal Fechado de Lotes ou Loteamento de Acesso Controlado, ficará dispensado o empreendimento de fazer a reserva de 35% da área total para título de área de domínio público.

Art. 10. As Unidades Autônomas de Terreno (UAT), de uso exclusivo ou privativo que integrem o condomínio ou o loteamento formado por gleba de terras que não tiverem sido objeto de parcelamento anterior, não poderão ter área total e frente, mínima, inferiores às previstas na legislação federal que dispõe sobre parcelamento do solo urbano, vigentes na época da aprovação do projeto de Condomínio Residencial Horizontal Fechado de Lotes.

Art. 11. A menor fração ideal do terreno corresponderá a uma área nunca inferior a área mínima da Unidade de Terreno, definida pela referencia do zoneamento de acordo com o Plano Diretor Vigente.

Parágrafo único. Não será permitido o fracionamento as Unidades Autônomas de Terrenos (UAT), após aprovação do projeto junto ao Município.



Município de Nova Fátima – Estado do Paraná

CNPJ – 75.828.418/0001-90

Rua Dr. Aloysio de Barros Tostes, 420 – centro
CEP 86.310-000 - Nova Fátima – PR
☎ 0** (43) 3552-1122

Art. 12. A Instituição do condomínio ou do loteamento de que trata esta lei e sua aprovação pela Municipalidade, com o respectivo registro no Ofício Imobiliário, não estará vinculado à aprovação simultânea dos projetos das edificações futuras.

Art. 13. Na hipótese de as Unidades Habitacionais não integrarem um único projeto arquitetônico, mas sejam objeto de projeto próprio por parte de cada um dos titulares de Unidades Autônomas de Terreno (UAT), cada unidade habitacional será considerada uma Unidade Autônoma, por força e nos limites da Lei nº 4.591/64 e da legislação municipal que disciplina sobre edificações.

Parágrafo único. Para efeitos do disposto neste artigo, os parâmetros de cada Edificação, serão sempre considerados individualmente para cada Unidade Autônoma de Terreno (UAT) e as construções destinadas no uso e funcionamento comum do condomínio ou loteamento deverão ter projetos únicos, em nome do condomínio.

Art. 14. A aprovação da construção de condomínios e loteamentos de que trata esta lei, deverá ser precedida do encaminhamento à Municipalidade, de Projeto com Memorial Descritivo e Minuta da Futura Convenção de Condomínio, ou Estatuto da Associação, nos quais deverão estar definidas todas as diretrizes básicas para sua implantação, devendo a Convenção de Condomínio ou estatuto da associação, preencher os requisitos da Lei Federal nº 4.591/64 e 13.465/17.

§ 1º A convenção de Condomínio definitiva, ou de loteamento de acesso controlado deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente, juntamente com o arquivamento do Projeto Definitivo, devidamente aprovado pela Municipalidade.

§ 2º Uma via da Instituição e Convenção de Condomínio, ou associação de moradores, depois de registrada no C.R.I competente, deverá ser arquivada junto ao Município, integrando o processo administrativo de aprovação do Condomínio Residencial Horizontal Fechados de Lotes, ou loteamento de acesso restrito.

Art. 15. A constituição de condomínios na forma prevista nesta Lei deverá obedecer ainda às seguintes diretrizes:

I - Não há limite de áreas total máxima, ou de testada para logradouro público, para a implantação de condomínio, ou loteamento de acesso restrito, devendo a Municipalidade analisar sua viabilidade, levando em consideração a rede viária já existente e a possível;

II - Todas as unidades autônomas de terreno, áreas de lazer e áreas de uso comum, deverão possuir acesso direto e exclusivo ao sistema viário do condomínio ou ao loteamento de acesso restrito.

III – Desde que existentes no município, a afastamento dos esgotos sanitários dos



Município de Nova Fátima – Estado do Paraná

CNPJ – 75.828.418/0001-90

Rua Dr. Aloysio de Barros Tostes, 420 – centro
CEP 86.310-000 - Nova Fátima – PR
☎ 0** (43) 3552-1122

condomínios e dos loteamentos de acesso restrito, até o limite final deste, deverá ocorrer por meios possibilitados pela técnica própria e aprovação pelo órgão competente, sendo que será de responsabilidade do empreendimento a realização das obras necessárias ao referido escoamento, ficando vedada à aprovação de empreendimento que não tenha previsão para atender esta condição;

IV - A sujeição e subordinação, quando necessária, à Lei de Parcelamento do Solo Urbano;

V - A responsabilidade pela execução de infra-estrutura básica no interior do condomínio ou no loteamento de acesso restrito é exclusiva do empreendedor ou do condomínio/loteamento e em nenhuma hipótese da municipalidade;

VI - É responsabilidade exclusiva dos condôminos ou dos proprietários de lotes, a execução e manutenção das infra-estruturas exigidas pelos Órgãos competentes, após análise prévia destes e exigidos pelo município, referentes às infra-estruturas e ao meio ambiente do local a ser implantado, bem como dos equipamentos, arborização e poda nas praças, bosques e vias internas do condomínio/loteamento;

Art. 16. Os detritos oriundos de esgotamento sanitário devem ser lançados na rede pública de esgoto.

Art. 17. A localização de condomínios/loteamento deverá obedecer ao zoneamento previsto na legislação municipal vigente.

Art. 18. Não será permitido o parcelamento do solo na forma de Condomínio Residencial Horizontal Fechado de Lotes ou Loteamento de Acesso Restrito quando:

I - For prejudicial ou conflitar com o interesse de proteção dos aspectos paisagísticos, ambientais, culturais e arquitetônicos existentes.

II - Não for observada a Lei de Uso e Ocupação do Solo vigente.

Art. 20. O Condomínio Residencial Horizontal Fechado de Lotes e o Loteamento de Acesso Restrito poderão ser implantados em Zonas Residenciais e de Serviços, com prévia autorização do Município, atendendo aos requisitos do Plano Diretor e da presente Lei, de acordo com zoneamento urbano.

Art. 21. Todos os documentos apresentados ao município, visando à aprovação do condomínio/loteamento, deverão ser originais ou em cópias devidamente autenticadas e assinadas pelo engenheiro responsável, acompanhadas de ART (Anotação de Responsabilidade Técnica).



Município de Nova Fátima – Estado do Paraná

CNPJ – 75.828.418/0001-90

Rua Dr. Aloysio de Barros Tostes, 420 – centro
CEP 86.310-000 - Nova Fátima – PR
☎ 0** (43) 3552-1122

Art. 22. As despesas decorrentes da execução da presente lei correrão por conta de recursos constantes de dotação orçamentária própria, e suplementada se necessário.

Art. 23. Caso venham os condôminos ou proprietários optar pela transformação de Condomínio Residencial Horizontal Fechado ou Loteamento de Acesso Restrito para Loteamento Aberto, ou outro modelo possível, deverão obedecer à legislação própria e aplicável à época, bem como arcar com os ônus decorrentes.

Art. 24. Para casos omissos desta Lei será aplicado subsidiariamente o que prevê a Lei nº 4.591/64, a Lei 13.465/2017, a Lei 6766/79, Decreto lei nº 271/67, bem como suas alterações.

Art. 25. Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Nova Fátima, 01 de dezembro de 2021.

ROBERTO CARLOS MESSIAS
Prefeito Municipal