

**LEI N° 2.765/2014**

**Súmula:** “Ficam estabelecidos os critérios para implantação de Conjuntos Habitacionais e dá outras providências”.

**A CÂMARA MUNICIPAL DE ARAUCÁRIA**, Estado do Paraná, aprovou, e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

**CAPÍTULO I  
DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS**

**Art. 1º.** Esta Lei regulamenta e estabelece critérios para a implantação de Conjuntos Habitacionais, conforme determinação da Lei Municipal nº 2.159/2010 e suas alterações.

**Parágrafo único:** Além dos critérios estabelecidos por esta Lei deverão ser cumpridos os dispositivos da legislação federal pertinente e das leis urbanísticas integrantes do Plano Diretor de Araucária.

**Art. 2º.** Não será permitido o Conjunto Habitacional:

**I** - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundação, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

**II** - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

**III** - em terrenos onde as condições geológicas não permitem a edificação;

**IV** - nos terrenos de excepcional valor histórico e/ou cultural, definidos por lei;

**V** - em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, antes de tomadas as providências para a correção;

**VI** - em áreas e terrenos situados fora do alcance dos equipamentos urbanos, especialmente das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas as exigências específicas dos órgãos competentes;

**VII** - quando para a sua implantação for necessário interromper alguma via existente ou prevista dentre as diretrizes viárias municipais ou regionais ou na Lei Municipal de Mobilidade Urbana;

**VIII** - em áreas de preservação permanente.

**Parágrafo único:** Para o caso de existência de diretriz viária regional, o órgão metropolitano deverá ser consultado.

## CAPÍTULO II DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS

**Art. 3º.** Ficam estabelecidas normas para a execução e aprovação de projetos de conjuntos habitacionais, observadas as demais disposições legais pertinentes.

**Art. 4º.** Na aplicação desta lei será observada, no que couber, a legislação federal, estadual e municipal vigentes, em especial as leis urbanísticas integrantes do Plano Diretor de Araucária.

**Art. 5º.** Para efeito de aplicação da presente Lei, considera-se:

**I** - Conjunto habitacional horizontal: conjuntos habitacionais que possuam mais de 20 (vinte) unidades de moradia isoladas, habitações geminadas ou habitações superpostas, além das definidas na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo – Lei nº 2.160/2010 e suas alterações;

**II** – Conjunto habitacional vertical: conjuntos habitacionais que possuam mais de 02 (dois) blocos ou torres de edifícios destinados ao uso habitacional permanente;

**III** – unidade autônoma: a unidade territorial privativa ou autônoma a qual corresponde uma fração ideal de terreno dentro da gleba condominial;

**IV** - área de uso comum: aquela que for destinada à construção de vias de circulação interna, áreas verdes, áreas de lazer e recreação, portaria e área administrativa, entre outras de utilização ou serviços comuns a todos os proprietários.

**Art. 6º.** Os conjuntos habitacionais podem ser implantados nas zonas onde sejam permitidos ou permissíveis os usos tipo habitacional, habitação unifamiliar e habitação coletiva, respeitados os demais parâmetros estabelecidos por esta lei e pelas Leis urbanísticas integrantes do Plano Diretor de Araucária.

**Parágrafo único:** Os conjuntos habitacionais situados em APA – Área de Proteção Ambiental deverão observar a legislação específica da área, complementada pelas disposições da presente lei.

**Art. 7º.** A cada unidade autônoma caberá como parte integrante, inseparável e indivisível, uma fração ideal de terreno e área de uso comum, proporcional à área da unidade do terreno, expressa sob forma de decimais ou ordinárias.

**Art. 8º.** Os direitos ao uso das instalações comuns do conjunto habitacional também serão tratados como objeto de propriedade exclusiva, com ressalva das restrições que ao mesmo sejam impostas por instrumentos contratuais adequados, sendo vinculado à unidade habitacional, assim como a fração ideal correspondente.

**Art. 9º.** A constituição do conjunto habitacional e sua aprovação pelo poder público municipal deverão obrigatoriamente estar vinculadas à aprovação simultânea dos projetos das edificações das unidades autônomas.

**Parágrafo único:** Na hipótese de substituição de projeto das unidades autônomas, deverão ser considerados os dispositivos pertinentes da Lei Municipal nº 2.159/2010 e suas alterações e os limites da Lei Federal nº 4591/64, perante todos os órgãos públicos.

**Art. 10.** O Conjunto Habitacional poderá ser cercado com muro em alvenaria, tela ou grade que garanta a sua integridade e proteção, com altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros) e máxima de 3,00m (três metros).

**§ 1º** Em caso de existência de pórtico de acesso, o mesmo deverá seguir o Código de Obras e Posturas do Município – Lei nº 2.159/2010, além das normas e orientação do Corpo de Bombeiros do Estado do Paraná.

**§ 2º** As vias de acesso e circulação do conjunto habitacional deverão ser urbanizadas, contendo no mínimo pavimentação da via e da calçada e sistema de drenagem das águas pluviais.

**Art. 11.** Para a aprovação de conjunto habitacional, o Município exigirá:

**I** - Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV: para empreendimentos com área do lote igual ou superior a 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) ou que possuírem 50 (cinquenta) unidades habitacionais ou mais;

**II** – Licenciamentos ambientais conforme regulamentação dos órgãos ambientais competentes;

**III** – Outros documentos solicitados pelo órgão municipal de urbanismo e demais órgãos competentes.

**Art. 12.** A área da unidade autônoma deverá ser igual ou maior à fração mínima estabelecida pela legislação urbanística integrante do Plano Diretor de Araucária.

**Art. 13.** Para a implantação de conjunto habitacional deverá ser doada ao Município de Araucária área contígua localizada fora dos limites do conjunto habitacional, para fins institucionais, devendo ser transferida através de escritura pública de doação sem qualquer ônus ou encargo ao município, nas seguintes proporções:

**I** - Conjunto habitacional horizontal com área útil do terreno igual ou superior a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) ou que possuam 100 (cem) ou mais unidades autônomas: 8% (oito por cento) da área útil do terreno;

**II** - Conjunto habitacional vertical com área útil do terreno superior a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados): 10% (dez por cento) da área útil do terreno;

**III** - Conjunto habitacional vertical com área útil do terreno superior a 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados): 11% (onze por cento) da área útil do terreno;

**IV** - Conjunto habitacional vertical com área útil do terreno superior a 30.000m<sup>2</sup> (trinta mil metros quadrados): 12% (doze por cento) da área útil do terreno;

**V** - Conjunto habitacional vertical com área útil do terreno superior a 40.000m<sup>2</sup> (quarenta mil metros quadrados): 13% (treze por cento) da área útil do terreno;

**VI** - Conjunto habitacional vertical com área útil do terreno superior a 50.000m<sup>2</sup> (cinquenta mil metros quadrados): 15% (quinze por cento) da área útil do terreno.

**§ 1º.** A área a ser doada deverá possuir testada para logradouro público e ter seu total em um só perímetro, salvo quando possuir área superior a 3.000 m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados) quando esta poderá ter 50% (cinquenta por cento) em um só perímetro e as demais deverão ter área mínima de 1.000,00 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), a critério do órgão municipal de planejamento.

**§ 2º.** As áreas institucionais a serem doadas não podem estar situadas em área de preservação permanente ou áreas não edificáveis e deverá apresentar declividade máxima de 15% (quinze por cento).

**§ 3º.** As áreas institucionais a serem doadas não podem possuir vegetação que não seja passível de supressão e nos casos onde há vegetação o empreendedor deverá possuir autorização de corte expedida pelo órgão competente, bem como efetuar a sua supressão.

**§ 4º.** O Município de Araucária poderá aceitar, a seu critério, doação de área situada em qualquer outra área urbana da sede do Município, desde que a mesma tenha valor imobiliário total equivalente ou superior à área que deve ser doada à Prefeitura do Município de Araucária.

**§ 5º.** Excetuam-se da obrigação descrita no caput do artigo as áreas de ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social) que são regidas por legislação própria.

**§ 6º.** Os conjuntos habitacionais implantados em terreno ou lote oriundo de parcelamento anterior estão desonerados de reserva de área verde e/ou doação de área institucional, desde que a reserva e/ou doação já tenham sido feitas no parcelamento anterior, comprovadas através de documentação pertinente, respeitada a legislação incidente.

**§ 7º.** Todos os custos relativos à doação, o que inclui eventuais impostos, taxas, emolumentos, e todo tipo de custos envolvidos serão suportados exclusivamente pelo doador, sejam eles decorrentes da lavratura de escritura seja do registro da mesma.

**§ 8º.** No caso de existência de diretriz viária municipal, dada através da Lei Municipal nº 2161/2010 ou outra que venha a substituí-la, ou diretriz viária regional que seccione o lote objeto de implantação de conjunto habitacional, quando for o caso, deverá ser anteriormente objeto de parcelamento, em acordo com a Lei nº 2162/2010 e suas alterações ou outra que venha a substituí-la.

**Art. 14.** Será exigida uma área de recreação coletiva, equipada, aberta ou coberta, de pelo menos 6,00m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) por unidade habitacional, localizada em área isolada, com acesso por área de uso comum.

**§ 1º.** No dimensionamento da área de recreação, no mínimo 50% (cinquenta por cento) deverá constituir área contínua e as demais áreas deverão possuir no mínimo 10% (dez por cento) da área total daquela destinada à recreação.

**§ 2º.** Do total da área de recreação, no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) de seu total deverá ser permeável.

**§ 3º.** Em nenhuma hipótese as áreas de recreação e lazer poderão receber outra destinação.

**Art. 15.** Entre dois ou mais conjuntos habitacionais vizinhos, o Município poderá exigir a abertura de uma via de circulação, considerando a necessidade de ampliação do sistema viário municipal, a critério dos órgãos municipais de urbanismo e planejamento.

**Parágrafo único:** A implantação e execução da via, bem como de toda a sua infraestrutura, fica a cargo dos empreendedores.

**Art. 16.** Os conjuntos habitacionais deverão possuir sistema de captação e reservatório de águas pluviais para utilização no próprio conjunto habitacional, em acordo com a Lei nº 2159/2010 e regulamentações específicas.

**Art. 17.** As obras deverão ser executadas e concluídas, obrigatoriamente, dentro do prazo de 02 (dois) anos, contados a partir da data de aprovação do conjunto habitacional, prorrogáveis anualmente mediante solicitação do interessado, desde que a obra tenha sido iniciada, a critério do órgão municipal de urbanismo.

Parágrafo único: No caso de substituição de projetos os prazos poderão ser revistos, a critério do órgão municipal de urbanismo.

**Art. 18.** A execução das obras de infraestrutura, bem como as obras de construção das unidades residenciais ou qualquer tipo de obra relacionada à construção civil, serão, necessariamente, vistoriadas pela fiscalização do órgão municipal de urbanismo.

**Art. 19.** A manutenção dos equipamentos e os serviços aprovados e instalados no interior do conjunto habitacional serão mantidos exclusivamente pelos proprietários.

**Art. 20.** As benfeitorias e edificações executadas no conjunto habitacional deverão ser averbadas junto ao Registro de Imóveis.

**Art. 21.** Após a aprovação e constituição jurídica do conjunto habitacional, ficarão sob a sua exclusiva responsabilidade, com relação a suas áreas internas, os seguintes serviços:

**I** - coleta e armazenamento do lixo domiciliar urbano e materiais recicláveis em recipientes apropriados, dentro do limite do lote, e a sua disposição final para a coleta pública na área externa do imóvel a ser especificada pelo órgão municipal competente;

**II** - manutenção das obras para abastecimento de água potável, sistema de drenagem pluvial, esgoto sanitário, arborização, pavimentação e aterros, entre outros;

**III** - manutenção e operação da estação de tratamento de esgoto, quando for o caso;

**IV** - manutenção de todas as obras destinadas à implantação de áreas comuns dentro do conjunto habitacional.

**Parágrafo Único:** A responsabilidade dos serviços descritos neste artigo se limita à área do conjunto habitacional e não isenta o mesmo e as unidades privativas dos respectivos tributos municipais.

**Art. 22.** A constituição de conjuntos habitacionais deverá obedecer ainda às seguintes diretrizes:

**I** – limite máximo de 260 unidades habitacionais por conjunto habitacional;

**II** – área verde de uso comum não inferior a 5% da área total do conjunto habitacional;

**III** – o conjunto habitacional deverá ter acesso direto à via pública com infraestrutura mínima: pavimentação, rede de abastecimento de água ou viabilidade comprovada pela concessionária, rede de energia elétrica e iluminação pública ou viabilidade comprovada pela concessionária;

**IV** – os projetos deverão estar de acordo com o Código de Segurança Contra Incêndio e Pânico do Estado do Paraná;

**V** – apresentação de solução para esgotamento sanitário aprovado nos órgãos competentes.

**Parágrafo único:** No caso de interesse por parte do proprietário, a infraestrutura externa à área do conjunto habitacional poderá ser implantada pelo mesmo, de acordo com as diretrizes da municipalidade.

## SEÇÃO I DAS UNIDADES HABITACIONAIS

**Art. 23.** A edificação das unidades habitacionais, sejam elas unifamiliares ou coletivas, deverão seguir os critérios exigidos pela Lei nº 2.159/2010 e outras que tratem do tema.

## CAPÍTULO III DO ESTUDO DE VIABILIDADE PARA CONJUNTOS HABITACIONAIS

**Art. 24.** Antes da elaboração do projeto, o interessado está obrigado a realizar Estudo de Viabilidade junto ao órgão municipal de urbanismo.

**Art. 25.** O Estudo de Viabilidade deverá conter os seguintes documentos e informações:

**I** – Título de propriedade do imóvel;

**II** – Implantação, na escala 1:500 (um por quinhentos) ou 1:1.000 (um por mil), em cópias impressa e digital, indicando no mínimo:

**a)** divisas do imóvel;

**b)** localização dos cursos d'água, lagoas, represas, áreas sujeitas à inundação, áreas de vegetação, linhas de transmissão de energia elétrica, dutos e construções existentes;

**c)** localização das áreas de preservação permanente internas ao terreno e no entorno considerando uma distância de 100,00m (cem metros);

**d)** curvas de nível atuais, com equidistância de 1,00m (um metro);

**e)** orientação magnética e verdadeira do Norte;

**f)** referência de nível;

**g)** arruamento confrontante.

**III** – diretrizes do sistema viário municipal;

**IV** – localização das áreas não parceláveis e não edificáveis;

**V** – setorização de usos, com respectivas localizações;

**VI** – localização das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários;

**VII** – outras informações que se façam necessárias.

**§ 1º.** O órgão municipal de urbanismo emitirá parecer quanto à implantação do empreendimento.

**§ 2º.** Para análise das áreas de preservação permanente, o órgão municipal de urbanismo deverá solicitar manifestação do órgão municipal de meio ambiente.

**§ 3º.** Para análise das áreas institucionais destinadas a equipamentos comunitários, o órgão municipal de urbanismo deverá solicitar manifestação do órgão municipal de planejamento.

**§ 4º.** O parecer expedido pela Prefeitura do Município de Araucária vigorará pelo prazo máximo de 90 (noventa) dias, a contar da data de sua expedição, podendo ser prorrogado por igual período a critério do órgão municipal de urbanismo.

**§ 5º.** Nos casos de projetos de grandes proporções, as escalas mencionadas poderão ser alteradas devendo, contudo, ser consultado previamente o órgão municipal de urbanismo.

## **CAPÍTULO IV DO PROJETO E APROVAÇÃO DE CONJUNTOS HABITACIONAIS**

**Art. 26.** Para aprovação do projeto de conjunto habitacional o interessado deverá cumprir as solicitações escritas nos artigos 17, 18 e 38 e outros dispositivos pertinentes da Lei nº 2.159/2010 e suas alterações.

## **CAPÍTULO V DA FISCALIZAÇÃO**

**Art. 27.** A concessão do Certificado de Vistoria de Conclusão de Obra - CVCO para o Conjunto Habitacional só será emitida quando concluídas todas as obras

previstas no projeto, inclusive a execução dos projetos de arborização e das áreas de uso comum.

**Parágrafo único:** Para os casos de substituição de projeto, excetua-se essa exigência respeitando as determinações do Art. 34-A da lei 2159/2010.

**Art. 28.** A concessão do CVCO para o Conjunto Habitacional poderá ser parcial, conforme determinações do Art. 34-A da Lei 2.159/2010.

**Art. 29.** Após a conclusão das obras de uso comum, bem como da infraestrutura urbana, determinadas no ato de aprovação do conjunto, o Município de Araucária a critério do órgão municipal de urbanismo emitirá Certificado de Vistoria de Conclusão de Obra Parcial – CVCO-P.

**Art. 30.** A fiscalização da implantação do empreendimento será exercida em todas as etapas, desde as discriminações dos serviços de ordem técnica, até as fases de execução e entrega das obras de infraestrutura.

**Art. 31.** Para os conjuntos habitacionais enquadrados no Artigo 13, o Certificado de Vistoria de Conclusão de Obras somente será emitido mediante apresentação da matrícula atualizada que contenha a área doada devidamente individualizada e registrada junto ao Cartório do Registro de Imóveis.

**Art. 32.** Todas as solicitações da fiscalização deverão ser atendidas, sob pena de embargo da obra ou serviço, sem prejuízo de outras sanções legais cabíveis.

**Art. 33.** Qualquer modificação no projeto ou na execução deverá ser submetida à aprovação do órgão municipal de urbanismo a pedido do interessado, conforme determinações do Artigo 28 da Lei 2.159/2010.

## CAPÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

**Art. 34.** O sistema viário deverá seguir as diretrizes do Plano Diretor e o Plano de Mobilidade Urbana do Município de Araucária.

**Art. 35.** O proprietário e/ou empreendedor poderá estabelecer condições de uso e construção mais restritivas que as legais para o conjunto habitacional, por meio de contrato ou outra forma de conhecimento entre as partes.

**Art. 36.** Os parâmetros para implantação de subsolos serão estabelecidos por lei específica.

## CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 37.** Os conjuntos habitacionais deverão garantir o acesso das concessionárias de serviço público aos leitores de abastecimento de água e energia elétrica, assim como a ação livre de autoridades públicas e concessionárias responsáveis

pela segurança, bem-estar da população, infraestrutura e recenseadores dentro dos limites do conjunto.

**Art. 38.** Fica o Chefe do Poder Executivo Municipal autorizado a implantar normas necessárias para regulamentação da presente Lei.

**Art. 39.** Esta Lei entra em vigor 30 (trinta) dias após sua publicação.

Prefeitura Municipal de Araucária, 23 de setembro de 2014.

**OLIZANDRO JOSÉ FERREIRA**  
Prefeito Municipal

