

GABINETE DO VEREADOR GUSTAVO DAOU

ANTEPROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N° 04/2021

O Vereador que este subscreve, no uso de suas atribuições legais e regimentais, vem respeitosamente apresentar à consideração do Plenário desta Casa de Leis o seguinte Anteprojeto de Lei Complementar:

Súmula: “Altera o artigo 4º da Lei nº 3.701, de 20 de março de 2020, que dispõe sobre o Código de Posturas do Município da Lapa e o parágrafo único do artigo 117 da Lei nº 3.711, de 20 de março de 2020, que dispõe sobre o Código de Obras e Edificações do Município da Lapa.”

Art. 1º - Ficam alteradas as redações dos incisos I e II do artigo 4º da Lei nº 3.701, de 20 de março de 2020, que dispõe sobre o Código de Posturas do Município da Lapa, os quais passarão a serem dispostos da seguinte forma:

Art. 4º. É expressamente proibido o exercício de qualquer atividade industrial, comercial ou de prestação de serviços de qualquer natureza, inclusive aqueles prestados por autônomos, em apartamentos e conjuntos residenciais, salvo na hipótese de:

I – prestação de serviços desde que as atividades não se oponham à convenção de condomínio ou, no silêncio desta, se houver autorização dos demais condôminos;

II – exercício de atividades de natureza artesanal, desde que sem emprego de máquinas ou equipamentos industriais e que as atividades não se oponham à convenção de condomínio ou, no silêncio desta, se houver autorização dos demais condôminos.





CÂMARA MUNICIPAL DA LAPA

ESTADO DO PARANÁ

GABINETE DO VEREADOR GUSTAVO DAOU

Art. 2º - Fica alterada a redação do parágrafo único do artigo 117 da Lei nº 3.711, de 20 de março de 2020, que dispõe sobre o Código de Obras e Edificações do Município da Lapa e dá outras providências, o qual passará a ser disposto da seguinte forma:

Art. 117 (...)

Parágrafo único - Os conjuntos residenciais serão destinados exclusivamente ao uso residencial, salvo as hipóteses permitidas previstas no artigo 4º incisos I e II da Lei nº 3.701, de 20 de março de 2020, que dispõe sobre o Código de Posturas do Município da Lapa e somente poderão ser construídos nas zonas onde for permitida a habitação coletiva e/ou unifamiliar em série, e também as atividades comerciais e industriais cabíveis.

Art. 3º – Permanecem inalterados os demais dispositivos da norma, esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

Poder Legislativo Municipal, 01 de junho de 2021.



GUSTAVO DAOU
Vereador

Câmara Municipal da Lapa - PR



PROTOCOLO GERAL 1263/2021
Data: 01/06/2021 - Horário: 16:25
Legislativo



CÂMARA MUNICIPAL DA LAPA
ESTADO DO PARANÁ

GABINETE DO VEREADOR GUSTAVO DAOU

JUSTIFICATIVA AO ANTEPROJETO DE LEI Nº 04 /2021

O presente Anteprojeto de Lei Complementar se justifica no sentido de modernizar nosso Código de Postura às novas formas de trabalho que evolucionou-se nos últimos anos, sendo que a um tempo atrás era impensado poder conciliar a moradia com o exercício de qualquer atividade profissional.

As habitações em condomínio vem se mostrando uma tendência no Brasil e a procura por esse tipo de empreendimento vem crescendo muito, justificando-se, portanto, a presente propositura para viabilizar novos empreendimentos neste sentido, tornando nossa legislação mais flexível e atraente para este novo modelo de investimento imobiliário.

A intenção do presente Anteprojeto é possibilitar ainda que os moradores, profissionais liberais e até mesmo pequenos empresários possam exercer suas atividades profissionais em condomínios, lembrando-se apenas que tais atividades não poderão ser realizadas de modo a perturbar o sossego, saúde ou segurança dos que habitam tais edificações, pois, além destas condições serem cláusulas obrigatórias no estabelecimento de condomínios, a proposição prevê que as atividades não se oponham à convenção de condomínio ou, no silêncio desta, se houver autorização dos demais condôminos.

Sobre os Condomínios, nosso Código Civil diz que:

Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio. (Redação dada pela Lei nº 12.607, de 2012)
(...)

Art. 1.332. Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:
(...)

III - o fim a que as unidades se destinam.



CÂMARA MUNICIPAL DA LAPA ESTADO DO PARANÁ

GABINETE DO VEREADOR GUSTAVO DAOU

Art. 1.333. A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.
(...)

Art. 1.335. São direitos do condômino:

I - usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;

(...)

Art. 1.336. São deveres do condômino:

(...)

IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

(...)

Art. 1.358-Q. Na hipótese do art. 1.358-O deste Código, o regimento interno do condomínio edilício deve prever:

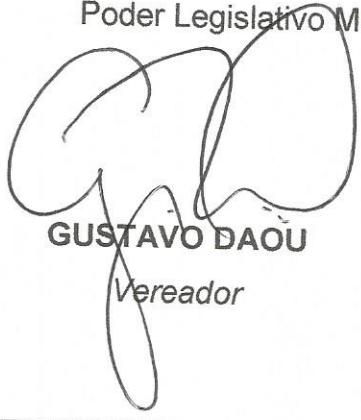
(...)

VI - as regras de convivência entre os multiproprietários e os ocupantes de unidades autônomas não sujeitas ao regime da multipropriedade, quando se tratar de empreendimentos mistos; (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018) (Vigência)

Atualmente a Lei permite esta modalidade apenas se realizada pelo morador na condição de autônomo, entendendo-se que, em sendo respeitado as normas do Condomínio não haveria óbice a tal prática em pequena escala por pequenos empreendedores, sendo esta uma medida de desenvolvimento econômico.

Por estes motivos, pede-se e espera a aprovação da presente propositura.

Poder Legislativo Municipal, 01 de junho de 2021.


GUSTAVO DAOU

Vereador

Ao Jurídico e
Comissões para
análise.
02/06/21.

GUSTAVO DAOU
Vereador Presidente



PREFEITURA MUNICIPAL DA LAPA

ESTADO DO PARANÁ

Alameda David Carneiro, 243 - Centro

CEP 83750-000 - (41) 3547-8000

www.lapa.pr.gov.br

LEI N° 3701, DE 20.03.20

... 02

Art. 4º. - É expressamente proibido o exercício de qualquer atividade industrial, comercial ou de prestação de serviços de qualquer natureza, inclusive aqueles prestados por autônomos, em apartamentos e conjuntos residenciais, salvo na hipótese de:

- I - prestação de serviços exercida pelo morador, na condição de autônomo, desde que as atividades não se oponham à convenção de condomínio ou, no silêncio desta, se houver autorização dos demais condôminos;
- II - exercício de atividades de natureza artesanal, exercidas pelo morador, desde que sem emprego de máquinas ou equipamentos industriais.

Art. 5º. - As infrações resultantes do descumprimento das disposições deste Capítulo estarão sujeitas a multa, conforme Capítulo VII e ANEXO I, sem prejuízo a outras penalidades legais cabíveis.

Parágrafo Único. - Em caso de reincidência, a multa será em dobro, e assim sucessivamente a cada nova infração.

Seção I - Das Atividades Industriais, Comerciais e de Prestação de Serviços

Art. 6º. - Para concessão de Alvará de Licença e Funcionamento para atividades industriais, comerciais ou de prestação de serviços de qualquer natureza no Município, inclusive aqueles prestados por autônomos, o interessado deverá formalizar seu pedido junto ao Protocolo Geral da Prefeitura, através de formulário próprio, anexando ao requerimento a respectiva Consulta Prévia, ou via Sistema REDESIM (Rede Nacional para a Simplificação do Registro e da Legalização de Empresas e Negócios) - Empresa Fácil.

Parágrafo Único. - Para o microempreendedor individual – MEI ou autônomo, o pedido de Alvará de Licença e Funcionamento deve ser realizado junto ao Protocolo Geral e, para os demais, via Sistema Empresa Fácil.

Art. 7º. - A REDESIM - Rede Nacional para a Simplificação do Registro e da Legalização de Empresas e Negócios, conhecida como Empresa Fácil, foi criada pela Lei Federal nº. 11.598/2007 para permitir que o cidadão abra ou regularize o seu negócio de forma simplificada e sem burocracia. Os órgãos responsáveis pelo registro e legalização das empresas atuam de forma integrada, possibilitando a realização de todo o processo por meio de entrada única de dados, via internet.

Parágrafo Único. - No Município da Lapa o Sistema foi implantado para todos os tipos de empresas, exceto MEI e autônomos.

Art. 8º. - A Consulta Prévia é um procedimento que antecede a solicitação do Alvará de Licença para Funcionamento e será fornecida pela Prefeitura, mediante requerimento, ou pelo Sistema Empresa Fácil, conforme determinação dos artigos anteriores, contendo as informações necessárias para orientar o interessado quanto à instalação das atividades solicitadas, especialmente no que se refere à Lei de Zoneamento de Uso e da Ocupação do Solo e aos índices e parâmetros construtivos.

§ 1º. - O interessado deverá formalizar o pedido de Consulta Prévia junto ao Protocolo Geral da Prefeitura, através de formulário próprio com as seguintes informações:

- I - nome do interessado, com o respectivo número de inscrição no Cadastro Mobiliário do Município, quando houver;
- II - natureza da(s) atividade(s) solicitada(s);
- III - local do exercício da(s) atividade(s) e identificação do imóvel, com o respectivo número de inscrição no Cadastro Imobiliário e numeração predial oficial, quando localizado no perímetro urbano;
- IV - horário de funcionamento, quando houver.

PREFEITURA MUNICIPAL DA LAPA



PREFEITURA MUNICIPAL DA LAPA

ESTADO DO PARANÁ

Alameda David Carneiro, 243 - Centro

CEP 83750-000 - (41) 3547-8000

www.lapa.pr.gov.br

LEI N° 3711, DE 20.03.20

... 33

Parágrafo Único. - As residências em série transversais ao alinhamento predial serão destinadas exclusivamente ao uso residencial e somente poderão ser construídas nas zonas onde for permitida a habitação unifamiliar em série.

Art. 115. - As residências em série transversais ao alinhamento predial deverão obedecer às seguintes condições:

I - o sublote na qual será edificada cada unidade terá testada mínima de 6,00 m (seis metros), largura média mínima de 6,00 m (seis metros) e área mínima de 100,00 m² (cem metros quadrados);

II - a testada e a largura média dos sublotes adjacentes ao logradouro público deverão ser acrescidas do recuo predial mínimo, conforme estipulado para a zona onde se situa o lote;

III - os corredores de acesso terão as seguintes larguras mínimas:

a - 7,50 m (sete metros e cinquenta centímetros), sendo 6,00 m (seis metros) de pista de rolamento e 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de passeio, quando houver residências em apenas um lado do acesso;

b - 9,00 (nove metros), sendo 6,00 (seis metros) de pista de rolamento e 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de passeio de cada lado, quando houver residências em ambos os lados do acesso;

IV - o recuo das residências em relação ao corredor interno de acesso será de, no mínimo, 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros);

V - os corredores de acesso e as áreas de estacionamento localizadas em espaços de uso comum serão revestidos com piso drenante, obedecidas às disposições desta Lei.

§ 1º. - É facultativa a destinação de área de recreação mínima para as residências em série, obedecidas às disposições desta Lei.

§ 2º. - Será destinado espaço para estacionamento de, no mínimo, um veículo por unidade, podendo o mesmo estar contido na fração ideal de cada residência ou em um único espaço de uso comum, obedecidas as disposições desta Lei.

§ 3º. - Os parâmetros construtivos para cada sublote serão os mesmos definidos na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo para o lote como um todo, aplicando-se os indicadores sobre a fração ideal de cada unidade de moradia.

§ 4º. - Excetuam-se desse artigo os condomínios de interesse social.

Art. 116. - As residências em série transversais ao alinhamento predial somente poderão ser implantadas em lotes que tenham frente e acesso para logradouros públicos com largura igual ou superior a 12,00m (doze metros).

Seção IV - Dos Conjuntos Residenciais

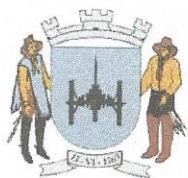
Art. 117. - Para efeito desta Lei, consideram-se conjuntos residenciais aqueles em regime condominial constituídas por:

I - residências unifamiliares, geminadas ou não, de 31 (trinta e uma) a 50 (cinquenta) unidades de moradia;

II - residências em série, quer sejam paralelas ou transversais ao alinhamento predial, de 31 (trinta e uma) a 50 (cinquenta) unidades de moradia;

III - habitação coletiva, edifício ou blocos de edifícios de apartamentos;

IV - grupamento misto, formado por unidades constantes dos incisos I, II e III do presente artigo, compondo um conjunto urbanístico integrado.



PREFEITURA MUNICIPAL DA LAPA

ESTADO DO PARANÁ

Alameda David Carneiro, 243 - Centro

CEP 83750-000 - (41) 3547-8000

www.lapa.pr.gov.br

LEI Nº 3711, DE 20.03.20

... 34

Parágrafo Único. - Os conjuntos residenciais serão destinados exclusivamente ao uso residencial e somente poderão ser construídos nas zonas onde for permitida a habitação coletiva e/ou unifamiliar em série.

Art. 118. - Os conjuntos residenciais de habitação unifamiliar ou em série e os conjuntos residenciais de habitação coletiva que possuírem 2 (duas) ou mais torres deverão obedecer às seguintes condições:

I - os corredores de acesso terão as seguintes larguras mínimas:

- a - 7,50 m (sete metros e cinquenta centímetros), sendo 6,00 m (seis metros) de pista de rolamento e 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) de passeio, quando houver residências em apenas um lado do acesso;
- b - 9,00 m (nove metros), sendo 6,00 m (seis metros) de pista de rolamento e 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) de passeio de cada lado, quando houver residências em ambos os lados do acesso;
- c - 6,00 m (seis metros), quando destinados exclusivamente à passagem de veículos;
- d - 2,00 m (dois metros), quando destinados exclusivamente à passagem de pedestres;

II - o recuo das edificações em relação ao corredor interno de acesso será de, no mínimo, 3,00 m (três metros);

III - os corredores de acesso e as áreas de estacionamento localizadas em espaços de uso comum serão revestidos com piso drenante, obedecidas às disposições do Código de Obras do Município.

§ 1º. - Será destinada área de recreação mínima, obedecidas às disposições desta Lei.

§ 2º. - Será destinado espaço para estacionamento de, no mínimo, um veículo por unidade, podendo o mesmo estar contido na fração ideal de cada residência ou em um único espaço de uso comum, obedecidas as disposições desta Lei.

§ 3º. - Os conjuntos residenciais constituídos de residências unifamiliares, geminadas ou em série com mais de 30 (trinta) unidades deverão ter, no mínimo, dois padrões arquitetônicos distintos, diferenciados em volume e forma.

§ 4º. - A exigência do parágrafo anterior também se aplica a conjuntos residenciais com 5 (cinco) ou mais blocos de edifícios de apartamento.

Art. 119. - Os conjuntos residenciais constituídos por residências unifamiliares, residências geminadas e/ou residências em série, deverão obedecer ainda às seguintes condições:

I - o sublote na qual será edificada cada unidade terá testada mínima de 6,00 m (seis metros), largura média mínima de 6,00 m (seis metros) e área mínima de 150,00 m² (cento e cinquenta metros quadrados);

II - a testada e a largura média dos sublotes de esquina ou adjacentes ao logradouro público deverão ser acrescidas do recuo predial mínimo, conforme estipulado para a zona onde se situa o lote. As divisas com o logradouro público deverão ser feitas com lotes de frente e abertos para a via pública.

§ 1º. - Os parâmetros construtivos para cada sublote serão os mesmos definidos na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo para o lote como um todo, aplicando-se os indicadores sobre a fração ideal de cada unidade de moradia.

§ 2º. - Excetuam-se desse artigo os conjuntos residenciais de interesse social.

Prezado(s) Senhor(es).

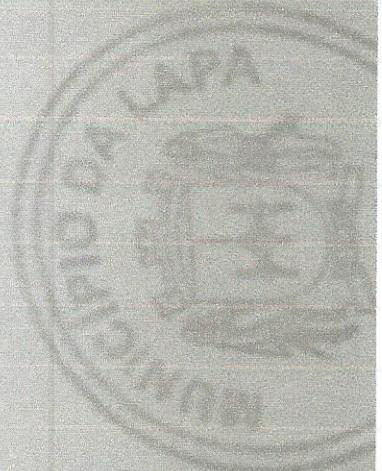
Através deste ofício, em resposta ao Processo protocolado sob N° 1.626/2021, em nome de [REDACTED] de 26 de janeiro de 2021, informamos que:
O projeto e a execução da obra atendem as exigências da Lei Nº 1832 de 27 de dezembro de 2004, pela qual foi aprovado o Alvará de Licença para Construção Nº 2.957/2017 e na finalização foi concedido o Certificado de Vistoria e Conclusão de Obras Nº 2.308/2018 e o Habite-se Nº 0260.

Quanto a solicitação do "Termo de Aprovação de Condomínio" não será atendida porque não temos em nossa legislação parâmetros para condomínios somente de áreas comerciais ou comerciais e residenciais. Tendo a Lei Nº 1832, quanto a Lei Nº 3711 de 20 de março de 2020, ambas descrevem somente parâmetros para Construção de Condomínios residenciais.

Cordialmen-



Joel Alves de Oliveira
Fiscal de Obras e Posturas
Divisão de Planejamento Urbano



TRÍTÓRIO 02, de 0,0506 para 0,0506.

Presentar Certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Lapa PR, acerca da Infraestrutura do reendimento no que se refere ao Saneamento Básico (água/esgoto), e se o mesmo tem impacto em de Vegetação Nativa, Nascentes ou cursos de águas;

Presentar Certidão, expedida pelo Departamento competente da Prefeitura Municipal de Lapa PR, nando se o imóvel não está, ou não, situado em área de interesse de Mananciais para Abastecimento co, conforme disposição dos Decretos Estaduais 745/2015 e 4435/2016, Área de Preservação anente (Lei Federal 12.651/2012) ou Unidades de Conservação da Natureza, conforme disposições Federal nº 9.985/2000;

Presentar Termo/Certidão de aprovação do Condomínio, expedido pela Prefeitura Municipal elente, vinculado ao Alvara de Construção e a plantas já aprovadas.

Presentar Alvara de Licença para Construção nº 2957/2017, no original/cópia autenticada;

Presentar cópias autenticadas de CIRG's, CPF's/MF e Certidões de Nascimento atualizadas de Victoria de Oliveira e Glorinha Vidal Baggio;

Presentar ART do CREA quitada, no original/cópia autenticada;

OS OS DOCUMENTOS / REQUERIMENTOS E/OU DECLARAÇÕES DEVERÃO SER ASSINADOS OS OS PROPRIETÁRIOS E/OU INCORPORADORES, COM FIRMA RECONHECIDA.

OS OS QUADROS DA NBR 12.721, ALÉM DA ASSINATURA DOS PROPRIETÁRIOS, DEVERÃO SER ASSINADOS PELO RESPONSÁVEL TÉCNICO, COM FIRMA RECONHECIDA;

Por pagamento das custas complementares R\$ 52,11;

os de Custas:- R\$ 61,21