

PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO RICO
ESTADO DO PARANÁ

Av. João Carraro, 557 - CEP 87.950-000 - Fone/ Fax: (044) 427-1223
CNPJ - M.F. nº 75.461.970/0001-93
pmpr@netstudio.com.br

MUNICÍPIO INTEGRANTE DO COMUNIDADE SOLIDÁRIA

Lei n.º 233/2001

Súmula: Estabelece normas dos Condomínios Águas de Porto Rico e Águas do Rio Paraná e dá outras providências.

Faço saber que a Câmara Municipal de Porto Rico, Estado do Paraná, aprovou e eu, prefeito municipal, sanciono a seguinte lei:

A presente Lei estabelece normas para aprovação de projeto, execução, reforma e ampliação de edificações e conduta técnica à ser observada, obrigatoriamente, nos Loteamentos Especiais (Fechados) denominados **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ÁGUAS DE PORTO RICO** e **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ÁGUAS DO PARANÁ**, de acordo com a Lei 187/00, e será regido pelos artigo, cláusulas e condições que seguem:

SEÇÃO I – DAS OBRAS

Artigo 1º - Quando da construção de moradias, deverão ser respeitadas as normas para obras e posturas aplicadas, aprovadas pela Prefeitura Municipal da cidade.

Artigo 2º - Dentro da área de abrangência do Loteamento Fechado, serão aceitas somente construções destinadas a uso residencial unifamiliar, ficando vedado a instalação de:

I - Estabelecimentos comerciais, industriais, escritórios prestadores de serviços ou de ensino, associações recreativas, camping, hotel, motel, pensionato, pousada, hospital, consultório, templo, clinica, prestação de serviços em geral, e/ou qualquer outra atividade de caráter não residencial.

II - Construções de habitações de uso coletivo residencial e/ou comercial.

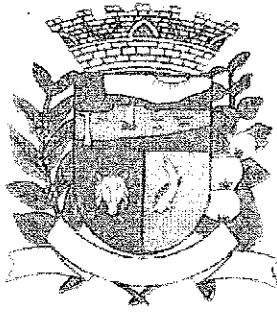
Parágrafo único - Com exceção daqueles que vierem a ser explorado pelo próprio Loteamento, por decisão dos proprietários.

SEÇÃO II – DOS RECUOS

Artigo 3º – Recuo mínimo obrigatório das construções: - A construção principal, edículas e quiosques, obedecerão aos seguintes recuos:

§ 1º - **Recuo frontal:** 4,00 (quatro) metros, contados a partir do alinhamento predial da fração ideal;

I – Nos casos em que os beirais excederem de 1,00 metro, os recuos frontais e de fundos deverão ser acrescidos de cada respectivo excesso.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO RICO
ESTADO DO PARANÁ

Av. João Carraro, 557 - CEP 87.950-000 - Fone/ Fax: (044) 427-1223
CNPJ - M.F. nº 75.461.970/0001-93
pmpr@netstudio.com.br

MUNICÍPIO INTEGRANTE DO COMUNIDADE SOLIDÁRIA

II - As partes em balanço, inclusive sacadas, não poderão avançar sobre as áreas destinadas à estes recuos.

§ 2º - As frações ideais correspondentes as unidades de esquinas deverão respeitar também o recuo parcial de 3,00 (tres) metros na lateral maior, que divisa com a via de circulação, contados a partir do alinhamento da fração ideal.

§ 3º - São considerados terreno de esquina, também aqueles que fizerem divisas com as ruas fora do condomínio, devendo manter, nesta situação, recuo de 3,00 metros, e jamais remover as cercas divisórias do condomínio.

§ 4º - No recuo frontal da fração ideal, somente será permitida a construção do abrigo medidor de energia, telefone e água, não sendo permitida construção de central de gás.

§ 5º - As faixas de recuo frontal da fração ideal, e do recuo frontal e lateral da fração ideal de esquina, deverão ser ocupadas exclusivamente com ajardinamento e pavimentação de acesso para veículos e pedestres, mantendo-se o mínimo de 50% (cinquenta por cento) de área permeável.

§ 6º - Recuo mínimo lateral: Será permitida a construção na divisa somente no pavimento térreo:

I - suas paredes de divisa não poderão ultrapassar a 3,50 metros de altura, considerando como nível de referência, a cota de nível do hall de entrada principal;

II - sem nenhuma utilização na parte superior, nem mesmo para terraço;

III - Na parede que faz divisa com o lote vizinho não poderá possuir qualquer abertura.

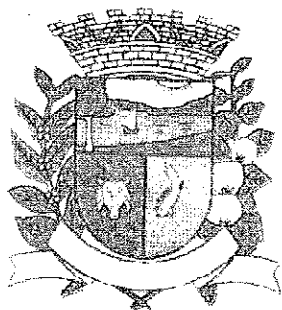
§ 7º - Nas paredes que fazem divisa com lote vizinho, e que possuir aberturas de janelas, poço de luz, jardim de inverno e/ou demais elementos arquitetônicos (tijolos de vidros, etc...), ou quaisquer outras abertura, deverão obedecer a um recuo mínimo de 1,50 metro.

§ 8º - O pavimento superior, deverá obedecer ao recuo mínimo de 1,50 metro da divisa em todo seu perímetro, exceto para elementos arquitetônicos, e os beirais superiores, portanto não será permitida a construção do pavimento superior encostado na divisa.

Artigo 4º - Duas ou mais frações ideais de um mesmo PROMISSÁRIO COMPRADOR, poderão ser agrupadas para a construção de uma única residência, hipótese em que a observação dos recuos mínimos, incidirá apenas sobre as divisas do novo perímetro.

§ 1º - Será permitido o desmembramento de frações ideais agrupadas, desde que cada fração ideal desmembrada, conserve as metragens originais mínimas, constantes do projeto original aprovado pela prefeitura.

§ 2º - Não será permitida, em hipótese alguma, a abertura de vielas, ruas, praças ou passagens de pedestres em decorrência da união, recomposição e desmembramento de fração ideal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO RICO
ESTADO DO PARANÁ

Av. João Carraro, 557 - CEP 87.950-000 - Fone/ Fax: (044) 427-1223
CNPJ - M.F. nº 75.461.970/0001-93
pmpr@netstudio.com.br

MUNICÍPIO INTEGRANTE DO COMUNIDADE SOLIDÁRIA

SEÇÃO III- DA CONSTRUÇÃO:

Artigo 5º - Será permitida a construção de 01 (UMA) residência, unifamiliar por terreno.

Artigo 6º - A construção deverá ser em alvenaria, e sua área não poderá ser inferior a de 80,00 m² (oitenta metros quadrados). Terá um prazo máximo de 24 meses para o início das obras, a contar da data de quitação do lote (considerar prazo de quitação da venda a prazo).

Artigo 7º - A edícula não poderá ser edificada antes da construção principal.

§ 1º - A Edícula quando executada separada do corpo da residência, terá somente 01 (um) pavimento (pavimento térreo);

I - e suas paredes de divisas não poderão ultrapassar a 3,50 metros de altura;

II - Fica proibida a construção de edículas, na divisa da parte do fundo do lote, sendo aceitas quando incorporadas no corpo da residência, respeitando os devidos recuos, e nas divisas laterais;.

Artigo 8º - Não será permitida construção em madeiras, inclusive do sistema pré-fabricados de madeira de lei.

Artigo 9º - Fica proibida a reutilização de materiais oriundos de demolições ou restos de construção, exceto material considerado antiquário.

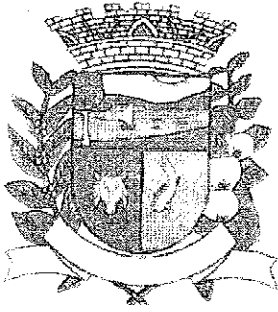
Artigo 10 - Não serão aceitas residências sem o devido reboco e acabamento em pintura ou outro revestimento compatível. Serão permitidas, porém, as construções em tijolos aparentes.

Artigo 11 - Taxa de ocupação máxima (área construída): 60% (sessenta por cento) da área do terreno (construção principal mais a edícula).

Artigo 12 - Coeficiente de aproveitamento máximo: 2 (dois).

Artigo 13 - O número máximo de pavimento permitido para a residência (construção principal), é de 2 (dois) pavimentos (térreo e superior), sendo aceito a edícula quando incorporadas no corpo da residência, respeitando os devidos recuos.

Artigo 14 - Para deposição do esgoto sanitário, será obrigatória a construção de fossa, que deverá seguir a norma técnica ABNT-NBR 7.229/1992, e estar dentro do lote e afastada de divisa, dos terrenos vizinhos, em local de fácil acesso para permitir a limpeza quando se fizer necessário.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO RICO
ESTADO DO PARANÁ

Av. João Carraro, 557 - CEP 87.950-000 - Fone/ Fax: (044) 427-1223
CNPJ - M.F. nº 75.461.970/0001-93
pmpr@netstudio.com.br

MUNICÍPIO INTEGRANTE DO COMUNIDADE SOLIDÁRIA

SEÇÃO IV – DOS MUROS E GRADIL

Artigo 20 - Quanto à construção de muro ou gradil, serão observadas as seguintes especificações:

§ 1º - É vedada a construção de muros ou grades na frente e nas divisas, até o recuo de 4,00 (quatro) metros, contados à partir do alinhamento predial frontal para o interior da fração ideal.

I - Poder-se-á, contudo, nos limites das divisas em apreço, implantar mureta com altura máxima de 0,50 metros, ou cerca viva, com altura não superior a 1 (um) metro, com o fim de aviventar as divisas das frações ideal.

II - Não será permitida construção de quaisquer elementos divisórios dentro da área de recuo do alinhamento predial, sendo que qualquer elemento que por ventura seja construído, deverá obedecer ao recuo mínimo de 4,00 metros do alinhamento predial.

§ 2º - Nas frações ideais correspondentes as unidades de esquina é permitida a construção de muros ou grades na lateral que divisa com a via de circulação, respeitando o comprimento máximo de 20,00 (vinte metros) lineares, contados a partir da divisa com a fração ideal lindeiro .

§ 3º - No caso do proprietário optar pela construção de muro ou gradil metálico junto ao alinhamento predial este deverá obedecer aos recuos de 4,00 metros da parte frontal do terreno.

§ 4º - Nas Linhas divisórias, entre os terrenos será permitida a construção de muro de até 2,00 metros de altura, porém nas áreas de recuo poderá ser construído apenas mureta com altura máxima de 0,50 metros ou plantio de cerca viva com altura máxima de 1,00 metros.

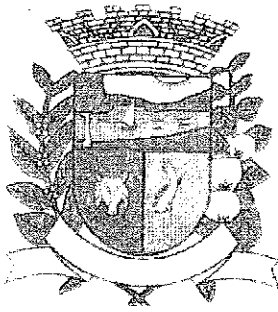
§ 5º - Nos lotes cuja divisa confronta-se com a parte externa do condomínio, o muro deverá ser construído obedecendo as seguintes normas:

- Altura: 2,60 metros
- Material alvenaria: com revestimento em chapisco
- Espessura: 20cm

SEÇÃO VI – DAS CALÇADAS

Artigo 21 - O padrão a ser adotado para a construção da calçada será:

I - uma faixa de calçada tipo concreto desempenado antiderrapante, medindo 1,20 metros, centrada no meio entre à mureta divisória do terreno, e o alinhamento do meio fio.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO RICO
ESTADO DO PARANÁ

Av. João Carraro, 557 - CEP 87.950-000 - Fone/ Fax: (044) 427-1223
CNPJ - M.F. nº 75.461.970/0001-93
pmpr@netstudio.com.br

MUNICÍPIO INTEGRANTE DO COMUNIDADE SOLIDÁRIA

Artigo 15 - Fica proibido construir varais ou estender roupa no recuo frontal da unidade, os quais deverão ser instalados em área protegida pela própria construção, por muro ou barreira vegetal.

Artigo 16 - Cada unidade após uma construção ou reforma, deverá prever sistema de drenagem de água pluvial e água servida de modo a evitar que estas escoem para as partes comuns ou unidades próximas.

Artigo 17 - Todas as construções deverão ter seu projeto e alvará de construção devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal de Porto Rico, devendo atender as normas Municipais, e o estatuto que rege este Loteamento Fechado.

I - Na ausência de quaisquer informações na lei específica, prevalecem os artigos constantes nas Normas Gerais e Padrões de Urbanismo e Edificações do Município de Porto Rico.

Parágrafo único.- Uma vez aprovado o projeto, de acordo com as normas da Prefeitura de Porto Rico, bem como atendido as exigências internas deste condomínio, não poderá o proprietário executar alterações na obra que venha a infringir o estatuto, sob pena de ser advertido por escrito, para que recomponha a obra ao seu estado original, num prazo máximo de 10 (dez) dias, e passar a pagar multa diária, a ser definida pela assembléia geral, tudo sem prejuízo das sanções estabelecidas nas posturas municipal, e nas restrições ao uso da unidade.

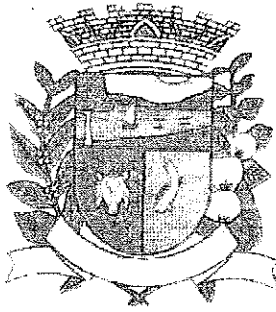
Artigo 18 - Quem estiver realizando obras em sua unidade, será responsável pela limpeza das partes por onde transitar material de construção e entulho, que deverão ser depositados em local determinado pelo Síndico, respondendo o condômino pelo ônus e danos que resultarem.

Artigo 19 - Após a liberação do Alvará de construção, reforma ou ampliação, expedida pela Prefeitura Municipal, será permitida a instalação do Canteiro de obras, e obras complementares necessárias para o início da construção.

§ 1º - Caso a construção da obra não for iniciada dentro do prazo de 120 dias, deverão ser removidos os canteiros de obra provisórios.

§ 2º - Para a execução da obra, será permitido apenas o uso de uma única fração ideal lindeiro, como apoio, desde que o proprietário exiba e ofereça ao Condomínio, cópia de autorização expressa de seu titular, sendo que após a conclusão da obra, a referida unidade deverá ser totalmente limpa, e ter o seu gramado recomposto, num prazo máximo de 10 (dez) dias, sob pena de tais serviços serem executados pelo Condomínio, que cobrará tais despesas do PROPRIETÁRIO, acrescidas de multa correspondente a um salário mínimo em vigor, por ocasião de sua cobrança.

§ 3º - Os aterros das frações ideais, jusantes, deverão respeitar a servidão de passagem de águas pluviais, e esgotos sanitários, das frações ideais a montante.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO RICO
ESTADO DO PARANÁ

Av. João Carraro, 557 - CEP 87.950-000 - Fone/ Fax: (044) 427-1223
CNPJ - M.F. nº 75.461.970/0001-93
pmpr@netstudio.com.br

MUNICÍPIO INTEGRANTE DO COMUNIDADE SOLIDÁRIA

§ 1º - As passarelas para entrada de pedestre e carros, ligando a rua à faixa calçada do passeio serão também do tipo concreto desempenado antiderrapante, e medirão 80cm de largura.

Artigo 22 – Revogadas as disposições em contrário, esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Porto Rico, 05 de outubro de 2001


Paulo Prates Nogueira
Prefeito Municipal