

## LEI COMPLEMENTAR Nº 1155, DE 23 DE AGOSTO DE 2023.

(Oriunda do Poder Executivo – 18ª Gestão)

Altera a Lei Complementar nº 1117, de 22 de novembro de 2022, que dispõe sobre a construção de casas geminadas no município de Ibaity, Estado do Paraná, e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE IBAITI, ESTADO DO PARANÁ, APROVOU e eu ANTONELY DE CASSIO ALVES DE CARVALHO, Prefeito Municipal, SANCIONO a seguinte

### LEI

Art. 1º Os artigos 1º e 2º da Lei Complementar nº 1117, de 22 de novembro de 2022, passam a ter a seguinte redação:

*Art. 1º A definição de casas geminadas para os efeitos desta Lei é a seguinte:*

*I - casas geminadas: unidades habitacionais agrupadas horizontalmente com acesso independente para a via oficial de circulação; e*

*II - casas superpostas geminadas: duas unidades habitacionais agrupadas verticalmente no mesmo lote, com acesso independente para a via oficial de circulação, podendo o conjunto ser agrupado horizontalmente.*

*Parágrafo único. A aprovação de casas geminadas englobará desdobro ou desmembramento dos lotes, inclusive com a abertura de cadastros e indicações fiscais individuais e o conjunto dessa tipologia atenderá as seguintes disposições:*

*I - área mínima de 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados), para cada lote resultante do desmembramento para edificação geminada;*

*II - frente ou testada mínima de 5,00mts (cinco metros), para cada unidade habitacional;*

*III - recuo frontal mínimo de 3,00mts (três metros);*

*IV - os lotes de esquina deverão observar o recuo frontal em ambas as frentes, inclusive no pavimento subsolo, devendo, para tanto, ter a testada mínima acrescida na dimensão do correspondente ao recuo mínimo frontal;*

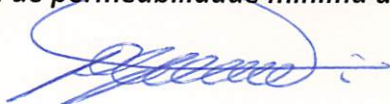
*V - recuo lateral mínimo de 1,5 metros em relação aos lotes que não integrarem a edificação geminada, em casos em que haja abertura de esquadrias;*

*VI - coeficiente de aproveitamento máximo de 1,5mts;*

*VII - fundos mínimo de 1,5mts em relação aos lotes que não integrarem a edificação geminada;*

*VIII - taxa de ocupação máxima de 50%;*

*IX - taxa de permeabilidade mínima de 20%;*



*X - as paredes comuns e divisórias entre as habitações deverão ser de alvenaria com espessura mínima de 0,20 (vinte centímetros), e se elevarem ao ponto mais alto da cobertura;*

*XI - será obrigatória em todos os compartimentos a abertura de vão de iluminação e ventilação voltados diretamente para o exterior, podendo unicamente os sanitários serem ventilados por dutos de ventilação, observadas as normas técnicas aplicáveis;*

*XII - as habitações mesmo que em fiada contínua deverão ser independentes entre si, de modo a que em conjunto não possam a vir formar imóveis de habitação coletiva;*

*XIII - cada unidade arquitetônica deverá possuir hidrômetro, reservatório de água, medidor de energia elétrica, sistema de coleta e tratamento de efluentes, abrigo de gás, depósito temporário de resíduos sólidos e caixa de correspondência, individuais;*

*XIV - as habitações deverão apresentar acessos e áreas privativas independentes, inclusive vaga de garagem, ficando vedado o uso de áreas comuns; e*

*XV - o desdobro ou o desmembramento do lote só se considerará regularizado quando da expedição do habite-se.*

*Art. 2º Os projetos de casas geminadas só poderão ser desenvolvidos em Zonas Residenciais (ZR) e Zonas de Uso Misto (ZUM) especificadas pela Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município de Ibaity, ou em bairros planejados com a finalidade de residências desta natureza.*

*§ 1º A aprovação de projetos de bairros planejados através de incorporação imobiliária, com venda de lotes e concomitante contratação das construções das moradias geminadas, deverá seguir além das normas legais pertinentes, as regras da Lei Federal nº 14.382, de 27 de junho de 2022, que deu nova redação ao art. 68 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, devendo atender ainda às seguintes exigências:*

*I - às previstas nos incisos I a XV, do parágrafo único do art. 1º desta Lei;*

*II - a atividade de alienação de lotes integrantes de desmembramento ou loteamento, vinculada à construção de casas isoladas ou geminadas, promovida por uma das pessoas indicadas no art. 31 da Lei nº 14.382, de 2022 ou no art. 2º-A da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, caracteriza incorporação imobiliária sujeita ao regime jurídico instituído pela aludida Lei nº 14.382, de 2022, e às demais normas legais a ele aplicáveis;*

*III - a modalidade de incorporação de que trata este artigo poderá abranger a totalidade ou apenas parte dos lotes integrantes do parcelamento, ainda que sem área comum, e não sujeita o conjunto imobiliário dela resultante ao regime do condomínio edilício, permanecendo as vias e as áreas por ele abrangidas sob domínio público;*

*IV - O memorial de incorporação do empreendimento indicará a metragem de cada lote e da área de construção de cada casa;*



# MUNICÍPIO DE IBAÍTI

ESTADO DO PARANÁ

*V - a incorporação será registrada na matrícula de origem em que tiver sido registrado o parcelamento; e*


*VI - após o registro do memorial de incorporação, e até a emissão da carta de habite-se do conjunto imobiliário, as averbações e os registros correspondentes aos atos e negócios relativos ao empreendimento sujeitam-se às normas do art. 237-A da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 - Lei de Registros Públicos.*

*§ 2º O disposto no § 1º do art. 2º desta Lei, objetiva também contemplar na legislação municipal, a possibilidade de aprovação de bairros planejados através de incorporação imobiliária, com venda de lotes e concomitante contratação das construções das moradias geminadas, através de programas governamentais, tais como Minha Casa Minha Vida, Casa Verde Amarela e/ou outros programas que advierem ou os substituam.*

**Art. 2º** Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 3º** Ficam revogadas as disposições em contrário.

**GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE IBAÍTI, ESTADO DO PARANÁ**, aos vinte e três dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e três (23.8.2023).



**ANTONELY DE CASSIO ALVES DE CARVALHO**  
Prefeito Municipal

### MUNICÍPIO DE IBAITI

ESTADO DO PARANÁ

#### LEI COMPLEMENTAR Nº 1155, DE 23 DE AGOSTO DE 2023.

(Oriunda do Poder Executivo – 18ª Gestão)

Altera a Lei Complementar nº 1117, de 22 de novembro de 2022, que dispõe sobre a construção de casas geminadas no município de Ibaíti, Estado do Paraná, e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE IBAITI, ESTADO DO PARANÁ, APROVOU e eu ANTONELY DE CASSIO ALVES DE CARVALHO, Prefeito Municipal, SANCIONO a seguinte

#### LEI

Art. 1º Os artigos 1º e 2º da Lei Complementar nº 1117, de 22 de novembro de 2022, passam a ter a seguinte redação:

*Art. 1º A definição de casas geminadas para os efeitos desta Lei é a seguinte:*

*I - casas geminadas: unidades habitacionais agrupadas horizontalmente com acesso independente para a via oficial de circulação; e*

*II - casas superpostas geminadas: duas unidades habitacionais agrupadas verticalmente no mesmo lote, com acesso independente para a via oficial de circulação, podendo o conjunto ser agrupado horizontalmente.*

*Parágrafo único. A aprovação de casas geminadas englobará desdobro ou desmembramento dos lotes, inclusive com a abertura de cadastros e indicações fiscais individuais e o conjunto dessa tipologia atenderá as seguintes disposições:*

*I - área mínima de 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados), para cada lote resultante do desmembramento para edificação geminada;*

*II - frente ou testada mínima de 5,00mts (cinco metros), para cada unidade habitacional;*

*III - recuo frontal mínimo de 3,00mts (três metros);*

*IV - os lotes de esquina deverão observar o recuo frontal em ambas as frentes, inclusive no pavimento subsolo, devendo, para tanto, ter a testada mínima acrescida na dimensão do correspondente ao recuo mínimo frontal;*

*V - recuo lateral mínimo de 1,5 metros em relação aos lotes que não integrem a edificação geminada, em casos em que haja abertura de esquadrias;*

*VI - coeficiente de aproveitamento máximo de 1,5mts;*

*VII - fundos mínimo de 1,5mts em relação aos lotes que não integrem a edificação geminada;*

*VIII - taxa de ocupação máxima de 50%;*

*IX - taxa de permeabilidade mínima de 20%;*

*X - as paredes comuns e divisórias entre as habitações deverão ser de alvenaria com espessura mínima de 0,20 (vinte centímetros), e se elevarem ao ponto mais alto da cobertura;*

*XI - será obrigatória em todos os compartimentos a abertura de vão de iluminação e ventilação voltados diretamente para o exterior, podendo unicamente os sanitários serem ventilados por dutos de ventilação, observadas as normas técnicas aplicáveis;*

*XII - as habitações mesmo que em fiada contínua deverão ser independentes entre si, de modo a que em conjunto não possam a vir formar imóveis de habitação coletiva;*

*XIII - cada unidade arquitetônica deverá possuir hidrômetro, reservatório de água, medidor de energia elétrica, sistema de coleta e tratamento de efluentes, abrigo de gás, depósito temporário de resíduos sólidos e caixa de correspondência, individuais;*

*XIV - as habitações deverão apresentar acessos e áreas privativas independentes, inclusive vaga de garagem, ficando vedado o uso de áreas comuns; e*

*XV - o desdobro ou o desmembramento do lote só se considerará regularizado quando da expedição do habite-se.*

*Art. 2º Os projetos de casas geminadas só poderão ser desenvolvidos em Zonas Residenciais (ZR) e Zonas de Uso Misto (ZUM) especificadas pela Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município de Ibaíti, ou em bairros planejados com a finalidade de residências desta natureza.*

*§ 1º A aprovação de projetos de bairros planejados através de incorporação imobiliária, com venda de lotes e concomitante contratação das construções das moradias geminadas, deverá seguir além das normas legais pertinentes, as regras da Lei Federal nº 14.382, de 27 de junho de 2022, que deu nova redação ao art. 68 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, devendo atender ainda às seguintes exigências:*

*I - às previstas nos incisos I a XV, do parágrafo único do art. 1º desta Lei;*

*II - a atividade de alienação de lotes integrantes de desmembramento ou loteamento, vinculada à construção de casas isoladas ou geminadas, promovida por uma das pessoas indicadas no art. 31 da Lei nº 14.382, de 2022 ou no art. 2º-A da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, caracteriza incorporação imobiliária sujeita ao regime jurídico instituído pela aludida Lei nº 14.382, de 2022, e às demais normas legais a ele aplicáveis;*

*III - a modalidade de incorporação de que trata este artigo poderá abranger a totalidade ou apenas parte dos lotes integrantes do parcelamento, ainda que sem área comum, e não sujeita o conjunto imobiliário dela resultante ao regime do condomínio edilício, permanecendo as vias e as áreas por ele abrangidas sob domínio público;*

*IV - O memorial de incorporação do empreendimento indicará a metragem de cada lote e da área de construção de cada casa;*

*V - a incorporação será registrada na matrícula de origem em que tiver sido registrado o parcelamento; e*

*VI - após o registro do memorial de incorporação, e até a emissão da carta de habite-se do conjunto imobiliário, as averbações e os registros correspondentes aos atos e negócios relativos ao empreendimento sujeitam-se às normas do art. 237-A da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 - Lei de Registros Públicos.*

*§ 2º O disposto no § 1º do art. 2º desta Lei, objetiva também contemplar na legislação municipal, a possibilidade de aprovação de bairros planejados através de incorporação imobiliária, com venda de lotes e concomitante contratação das construções das moradias geminadas, através de programas governamentais, tais como Minha Casa Minha Vida, Casa Verde Amarela e/ou outros programas que advierem ou os substituam.*

**Art. 2º** Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 3º** Ficam revogadas as disposições em contrário.

**GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE IBAITI, ESTADO DO PARANÁ**, aos vinte e três dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e três (23.8.2023).

**ANTONELY DE CASSIO ALVES DE CARVALHO**

Prefeito Municipal