



MUNICÍPIO DE IBAÍTI

ESTADO DO PARANÁ

LEI COMPLEMENTAR Nº 1117, DE 22 DE NOVEMBRO DE 2022.

(Oriunda do Poder Executivo)

Dispõe sobre construção de casas geminadas, regularização de eventuais edificações em desconformidade com a lei; aprovação de projetos de bairros planejados por meio de incorporação imobiliária, com venda de lotes e concomitante contratação das construções das moradias geminadas, por meio de programas governamentais, tais como, Minha Casa Minha Vida, Casa Verde Amarela e/ou outros programas que advierem ou os substituam.

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

LEI

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 125,00m² (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 de 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;



MUNICÍPIO DE IBAÍTI

ESTADO DO PARANÁ

~~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. [\(Revogado pela Lei nº 1155, de 2023\).](#)~~

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 125,00m² (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



MUNICÍPIO DE IBAITI

ESTADO DO PARANÁ

XV - o desdobro ou o desmembramento do lote só se considerará regularizado quando da expedição do habite-se. [\(Redação dada pela Lei nº 1155, de 2023\).](#)

Art. 2º ~~Os projetos de casas geminadas só poderão ser desenvolvidos em área especificada pela Lei de Zoneamento do Município de Ibaity, em bairros planejados com a finalidade exclusiva 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 substituírem. [\(Revogado pela Lei nº 1155, de 2023\).](#)~~

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



MUNICÍPIO DE IBAÍTI

ESTADO DO PARANÁ

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 substituírem. [\(Redação dada pela Lei nº 1155, de 2023\).](#)

Art. 3º Fica autorizada a aprovação e regularização das construções geminadas que não atendam às exigências legais ou aos parâmetros urbanísticos locais, como dentre outras, as que estejam em desacordo com as normas do condomínio Edifício, desde que estejam edificadas ou já iniciadas em fase de respaldo de alvenaria, até a data da publicação desta lei, adotando-se como parâmetro as diretrizes da Lei nº 13.465, de 2017, que trata do condomínio urbano simples, com as seguintes condicionantes:

- I - quando um mesmo imóvel contiver construções de casas ou cômodos, poderá ser instituído condomínio urbano simples, e serão discriminadas, na matrícula, a parte do terreno ocupada pelas edificações, as partes de utilização exclusiva e as áreas que constituem passagem para as vias públicas ou para as unidades entre si;
- II - o condomínio urbano simples será regido pela Lei nº 13.465, de 2017, aplicando-se, no que couber, o disposto na legislação civil, tais como o previsto nos arts. 1.331 a 1.358 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil;
- III - a instituição do condomínio urbano simples será registrada na matrícula do respectivo imóvel, na qual deverão ser identificadas as partes comuns ao nível do solo, as partes comuns internas à edificação, se houver, e as respectivas unidades autônomas, dispensada a apresentação de convenção de condomínio;



MUNICÍPIO DE IBAITI

ESTADO DO PARANÁ

- IV - após o registro da instituição do condomínio urbano simples deverá ser aberta uma matrícula para cada unidade autônoma, à qual caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do solo e das outras partes comuns, se houver, representada na forma de percentual;
- V - as unidades autônomas constituídas em matrícula própria poderão ser alienadas e gravadas livremente por seus titulares;
- VI - nenhuma unidade autônoma poderá ser privada de acesso ao logradouro público; e
- VII - a gestão das partes comuns será feita de comum acordo entre os condôminos, podendo ser formalizada por meio de instrumento particular.

§ 1º A comprovação de que a construção geminada esteja edificada ou já iniciada em fase de respaldo de alvenaria, até a publicação desta Lei, só será admitida através de prova documental idônea e contemporânea à construção, ou seja, documento compatível com as datas de construção da obra, tais como:

- a) projetos arquitetônicos e ou outros de engenharia em relação a obra;
- b) recolhimento de taxas, e ou outros tributos da obra;
- c) alvará de licença para a construção;
- d) fotografias; ou
- e) outros documentos contemporâneos à obra.

§ 2º O Departamento de Engenharia do Município deverá proceder a fiscalização da obra, emitindo relatório de vistoria e constatação, atestando que a mesma foi concluída ou não até a publicação desta Lei.

§ 3º Considerada comprovada a situação de conclusão da obra ou já iniciada em fase de respaldo de alvenaria, antes da publicação desta Lei, será emitido decreto aprovando a obra de construção geminada e o desmembramento do lote, com abertura dos respectivos cadastros e indicações fiscais individuais.

§ 4º A aprovação e regularização das construções geminadas previstas no caput deste artigo estão condicionadas a comprovação da quitação de todos os tributos relativos ao imóvel e a respectiva construção.

Art. 4º Esta Lei poderá ser regulamentada pelo Poder Executivo através de Decreto.

Art. 5º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE IBAITI, ESTADO DO PARANÁ, aos vinte e dois dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e dois (22.11.2022).

ANTONELY DE CASSIO ALVES DE CARVALHO
Prefeito Municipal