



Estado do Rio Grande do Sul

Prefeitura Municipal de Nonoai

PROJETO DE LEI DO EXECUTIVO MUNICIPAL Nº 023/2015

AUTORIZA O MUNICÍPIO A APROVAR PROJETOS DE CONDOMÍNIO HORIZONTAL DE LOTES E PROJETOS DE RESIDÊNCIAS GEMINADAS NO PERÍMETRO URBANO DO MUNICÍPIO DE NONOAI.

CÂM. MUN. DE VEREADORES DE NONOAI - RS

Prot. Rec. Nº

246/2016

PROTOCOLADO

Em.

36.05.16 às 13.58

SECRETARIA

EDILSON POMPEU DA SILVA, Prefeito Municipal de Nonoai/RS, no uso das atribuições legais, **FAÇO SABER** que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte **LEI**:

Art. 1º - Autoriza o Município a aprovar projetos de Condomínio Horizontal de Lotes no perímetro urbano do Município de Nonoai.

Parágrafo Único - Para efeitos desta Lei, considera-se como Condomínio Fechado de Lotes o parcelamento de solo, sob a forma da Lei nº 4.591/64, do Decreto-Lei nº 271/67 e da Lei 10.406/2002.

Art. 2º - As obras previstas no artigo 8º da Lei nº 4.591/64, por força do artigo 3º do Decreto-Lei nº 271/67, são as obras de infraestrutura do empreendimento e a unidade autônoma será o lote e não a edificação sobre este.

Parágrafo Único - A propriedade do sistema viário e dos equipamentos comunitários, não passará ao Município, ao contrário, permanece como propriedade dos condôminos.

Terra dos Beatos Pe. Manuel e Coroinha Adílio



Estado do Rio Grande do Sul

Prefeitura Municipal de Nonoai

Art. 3º - Os direitos e deveres dos condôminos deverão ser estabelecidos através de Convenção Condominial, que conterá as normas que vigorão entre os condôminos, bem como as limitações edilícias e de uso do solo relacionadas com cada unidade, observado o Plano Diretor do Município.

Art. 4º - Os requisitos para a configuração do Condomínio de Lotes, nos quais não haja prévia construção de prédio são:

I - que o empreendimento seja projetado nos moldes da Lei nº 4.591/64, com as alterações constantes do Código Civil vigente, em que cada lote será considerado como unidade autônoma, a ele atribuindo-se uma fração ideal de gleba e coisas comuns, sendo que neste todo existirão também áreas e edificações de uso comum;

II - que haja uma Convenção detalhada de Condomínio, contendo as limitações edilícias e de uso individual e coletivo do solo, elaborada para resguardar a paz jurídica entre os condôminos.

Art. 5º - Após aprovação do empreendimento junto a Prefeitura Municipal de Nonoai, o empreendedor deverá apresentar ao Ofício do Registro de Imóveis, no mínimo, os seguintes documentos:

I - requerimento solicitando o registro da instituição condominial;

II - projeto devidamente aprovado pela Municipalidade, contendo a presente Lei Municipal e o que segue:

- a) memorial descritivo informando todas as particularidades do empreendimento;
- b) planta dos lotes;
- c) planilha de cálculo das áreas;
- d) planilha dos custos da realização da infraestrutura.

III - convenção do condomínio;

Terra dos Beatos Pe. Manuel e Coroinha Adílio



Estado do Rio Grande do Sul

Prefeitura Municipal de Nonoai

IV - anotação de responsabilidade técnica (ART) do responsável pelo projeto e execução.

V- Licenciamento Ambiental na forma da legislação Ambiental, sendo aplicados os parâmetros de loteamento;

Art. 6º - Poderá haver a realização de incorporação imobiliária para a consecução do condomínio de lotes e, neste caso, a documentação a ser exigida pelo Registrador Imobiliário será a constante da Lei nº 4.591/64 e suas alterações, se houver.

Art. 7º - Para efeitos tributários, cada lote mencionado no Registro do Condomínio de Lotes constituirá unidade isolada, contribuindo, o proprietário, diretamente com as importâncias relativas aos impostos e taxas federais, estaduais e municipais, na forma dos respectivos lançamentos ou instrumentos de cobrança.

Art. 8º - O projeto do Condomínio de Lotes, para ser aprovado pela Municipalidade, primeiro, deverá ser submetido à viabilidade e diretrizes estabelecidas pelo Município, no que tange aos aspectos urbanísticos, ambientais e demais legislações em vigor.

Art. 9º - Uma vez concluído o empreendimento, aprovado pela Prefeitura Municipal, devidamente registrado no Ofício Imobiliário e constituído legalmente o Condomínio, os serviços de instalação, manutenção e conservação de via interna, recolhimento de lixo, pintura de meio-fio, rede de energia elétrica e iluminação, rede de água e esgoto cloacal com tratamento que deverão ser efetuados pelo próprio Condomínio.

§ 1º - Todo o perímetro da Área do Condomínio Horizontal de Lotes deverá ser murado, sendo que o muro deverá ter altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros), que caracterizará a separação da Área utilizada da malha viária urbana, e o acesso ao Condomínio deve ser projetado para a via principal do Município, com recuo adequado para as manobras de acesso dos veículos, com acesso mínimo para dois (02) veículos simultaneamente.

§ 2º - O incorporador deverá executar as seguintes obras, além da infraestrutura: portaria, área destinada ao zelador, prédio da administração do Condomínio, área de lazer e recreação.

Terra dos Beatos Pe. Manuel e Coroinha Adílio



Estado do Rio Grande do Sul

Prefeitura Municipal de Nonoai

§ 3º - Os lotes terão área mínima de 240,00m² (duzentos e quarenta metros quadrados), e pelo menos uma das testadas não poderá ter dimensões menores que 12,00 (dez metros), a exceção dos lotes de esquina, que terão área mínima de 300,00m² (trezentos metros quadrados) de área e testada mínima de 15,00m (quinze metros).

§ 4º - As áreas verde e de recreação, serão de uso exclusivo do Condomínio, perfazendo um mínimo de 10 % (dez por cento) da área total da gleba do empreendimento; deste percentual, 60% (sessenta por cento) deverão ser equipados para lazer e recreação, e 40% (quarenta por cento) tratada paisagisticamente.

§ 5º No caso de existirem áreas de preservação, poderá ser utilizado um percentual de 40% destas, como área de recreação.

§ 6º As áreas de preservação não poderão incidir sobre os lotes e também não poderão ficar encravada, sem acesso.

Art. 10 - Por se tratar de ruas internas e não haver tráfego de veículos pesados, somado ao fato de cada veículo ter estacionamento próprio, não havendo ligação com o sistema viário do Município, para as ruas do Condomínio de Lotes será exigido gabarito mínimo de 12,00 (doze), sendo 8 (oito) metros de pista e 2,00 (dois) metros para cada passeio lateral. O material a ser utilizado na pavimentação do aruamento será CBUQ ou bloco intertravado de concreto, aprovado pela Municipalidade.

Art. 11 - Para todas as questões técnicas referentes a arruamento e obras de infraestrutura, bem como a aprovação do projeto de Condomínio Fechado de Lotes, será de competência do Departamento de Projetos do Município.

Art. 12 - O projeto de Condomínio Fechado de Lotes deve conter área de uso comum de 5% (cinco por cento) do total da área objeto do empreendimento, dispensada área institucional por ser vedada a presença de órgão público dentro do condomínio particular, excetua-se deste percentual as áreas destinadas às construções da portaria, zeladoria e

Terra dos Beatos Pe. Manuel e Coroinha Adílio



Estado do Rio Grande do Sul

Prefeitura Municipal de Nonoai

administração.

Art. 13 - As residências geminadas deverão ocupar um único lote, de propriedade individual ou em condomínio, com registro independente para cada unidade autônoma.

I - Somente serão permitidas residências geminadas em lotes com testada para via pública devidamente regularizada e com a infraestrutura básica implantada;

II - Cada unidade autônoma deverá respeitar os parâmetros urbanísticos referentes ao uso, coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação e recuos definidos na Lei Municipal de Zoneamento, conforme a zona em que se situa.

III - Cada Fração ideal deverá ter área mínima de 120m² (cento e vinte metros quadrados).

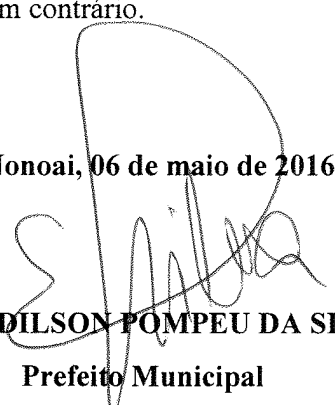
IV - A testada de cada unidade autônoma deverá ter, no mínimo, 6m (seis metros).

V - Cada unidade autônoma deverá ter a previsão de, no mínimo, uma vaga de estacionamento.

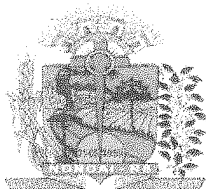
Art. 14 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 15 - Revogam-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Nonoai, 06 de maio de 2016.


EDILSON POMPEU DA SILVA
Prefeito Municipal

Terra dos Beatos Pe. Manuel e Coroinha Adílio



Estado do Rio Grande do Sul

Prefeitura Municipal de Nonoai

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Senhores Vereadores:

O Presente projeto de Lei, visa possibilitar uma nova forma de parcelamento do solo para fins residenciais, com profunda repercussão no Direito Imobiliário, que é a figura do Condomínio Horizontal de Lotes, no qual não há prévia construção de casas e a unidade autônoma é o próprio lote condominial. O proprietário poderá erigir sua casa segundo seus interesses pessoais, respeitando, obviamente, as limitações impostas pelo Município e pelo instituidor do condomínio.

Os Condomínios Horizontais de Lotes surgiram como um moderno modo de habitar, que em tese garante uma melhor segurança e privacidade, além de uma liberdade maior na escolha de projetos residenciais, sendo que, este novo fenômeno imobiliário não possui previsão legal própria.

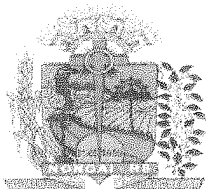
As vantagens para o poder público são evidentes: desonera-se do trabalho de promover e manter o sistema viário, a coleta de lixo bem como não está compelido a fornecer iluminação pública, que deve ser suportada pelos usuários assim como a segurança, que será privada.

No Brasil vige o princípio da autonomia dos Municípios em planejar e comandar seu processo de urbanização e, como não existe regulamentação expressa na Lei Federal, a respeito do condomínio horizontal de lotes, se faz necessário que as normas de direito urbanístico do Município contemplem a possibilidade administrativa da aprovação do Projeto.

Subsidiariamente à legislação municipal que aprovar essa modalidade de empreendimento, há também que se estabelecer os direitos e deveres dos condôminos através de uma minuciosa Convenção Condominial, contendo as normas que vigorarão entre os condôminos, bem como as limitações edilícias e de uso relacionadas com cada unidade.

Outra regulamentação é com relação aos projetos de casas geminadas, que é um tipo de construção simétrica, que une duas ou mais habitações compartilhando entre elas o telhado e parte da estrutura, que, para sua aprovação deverão cumprir os critérios estabelecidos no artigo 13 do presente PL.

“Terra dos Beatos Pe. Manuel e Coroinha Adílio”

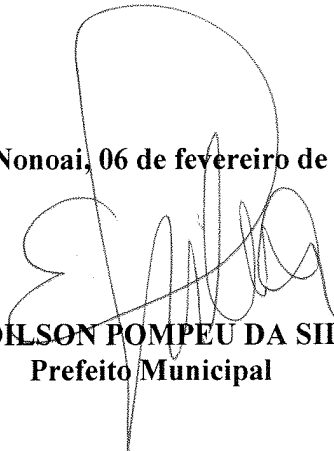


Estado do Rio Grande do Sul

Prefeitura Municipal de Nonoai

Ante o exposto, leva-se o presente projeto de Lei à apreciação dos nobres Edis, postulando sua aprovação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Nonoai, 06 de fevereiro de 2016.



EDILSON POMPEU DA SILVA
Prefeito Municipal