



Estado do Rio Grande do Sul
Prefeitura Municipal de Nonoai

LEI DO EXECUTIVO MUNICIPAL Nº 3.158/2015

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

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 - A instituição de condomínios horizontais de lotes, por unidades autônomas, na forma dos artigos 1.331 e seguintes do Código Civil, do artigo 8º da Lei nº 4.591/1964 c/c art. 3º do Decreto-lei nº 271/1967 e da Lei Estadual nº 10.116/1994, obedecerá ao disposto nesta Lei.

§ 1º Considera-se condomínio horizontal de lotes, para os efeitos desta lei, a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio.

§ 2º - Para efeitos desta Lei, considera-se como Condomínio Horizontal 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.

“Terra dos Beatos Pe. Manuel e Coroinha Adílio”



Estado do Rio Grande do Sul

Prefeitura Municipal de Nonoai

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

Art. 3º - Os direitos e deveres dos condôminos deverão ser estabelecidos através de Convenção Condominial, que conterá as normas que vigorarão 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 Horizontal 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.

"Terra dos Beatos Pe. Manuel e Coroinha Adílio"



Estado do Rio Grande do Sul

Prefeitura Municipal de Nonoai

III - convenção do condomínio;

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 Horizontal de Lotes, para ser aprovado pela Municipalidade, primeiro, deverá ser submetido à viabilidade e diretrizes estabelecidas pelo Município, no que tange aos aspectos horizontais de lotes, 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 poderá ser fechado devendo o acesso ao Condomínio ser projetado para a via principal do Município ou particular pavimentada com acesso para a via pública, com recuo adequado para a manobra de veículos, com acesso mínimo para dois (02) veículos simultaneamente.

§ 2º - O instituidor deverá executar as seguintes obras, além da infraestrutura:
"Terra dos Beatos Pe. Manuel e Coroinha Adílio"



Estado do Rio Grande do Sul

Prefeitura Municipal de Nonoai

portaria, área destinada ao zelador, prédio da administração do Condomínio, área de lazer e recreação.

§ 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 (doze 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 Horizontal 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 arruamento será CBUQ ou bloco intertravado de concreto, aprovado pela Municipalidade e para o passeio deverá ser utilizado material não derrapante.

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

Art. 12 - O projeto de Condomínio Horizontal de Lotes deve conter área de uso comum de 5% (cinco por cento) do total da área objeto do empreendimento, dispensada área

"Terra dos Beatos Pe. Manuel e Corôinha Adílio"



Estado do Rio Grande do Sul

Prefeitura Municipal de Nonoai

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 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 ou particular pavimentada com acesso a via pública, devidamente regularizada e com a infraestrutura básica implantada;

II - Cada unidade autônoma deverá respeitar os parâmetros horizontais de lotes 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, 03 de agosto de 2016.

**REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE
DATA SUPRA**

ANTONIO TADEU V. DE LINHARES
Sec. de Adm. e Rec. Humanos

EDILSON POMPEU DA SILVA
Prefeito Municipal

"Terra dos Beatos Pe. Manuel e Coroinha Adílio"