

Estado do Rio Grande do Sul

Prefeitura Municipal de Nonoai

PROJETO DE LEI DO EXECUTIVO MUNICIPAL Nº 027/2015

CÂM. MUN. DE VEREADORES DE NONOAI - RS

Proj. Exec. Nº 338/2016

PROTOCOLADO

Em 13.07.16, às 11:40

SECRETARIA

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.

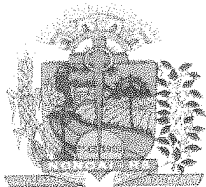
§ 1º Considera-se condomínio horizontal de lotes, para os efeitos desta lei, a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos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

Rua Pe. Manoel Gomez Gonzales, 509 – Fone: (54) 3362 1270 – Fax: (54) 3362-1267 – CEP: 99.600-000 – Nonoai – RS
Home Page: www.nonoai.rs.gov.br – E-mail: prefnonoai@terra.com.br



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 conterà 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 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.

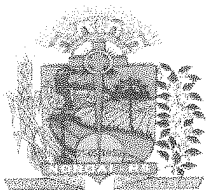
Art. 5º - Após aprovação do empreendimento junto a Prefeitura Municipal de Nonoai, o empreendedor deverá apresentar ao Ofício do Registro de Imóveis, no mínimo, os seguintes documentos:

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.

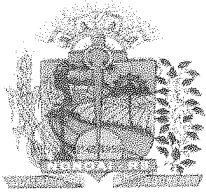
Art. 8º - O projeto do Condomínio Horizontal de Lotes, para ser aprovado pela Municipalidade, primeiro, deverá ser submetido à viabilidade e diretrizes estabelecidas pelo Município, no que tange aos aspectos horizontais de lotes, ambientais e demais legislações em vigor.

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 (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.

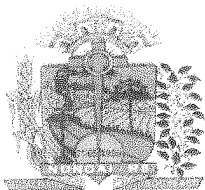
§ 6º As áreas de preservação não poderão incidir sobre os lotes e também não poderão ficar encravada, sem acesso.

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 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 Coroinha 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).

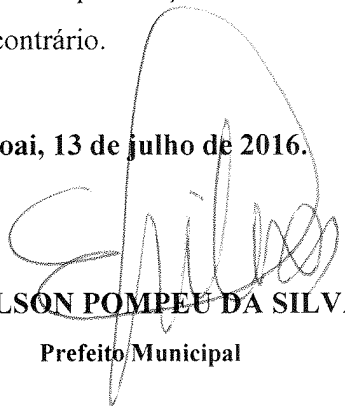
IV - A testada de cada unidade autônoma deverá ter, no mínimo, 6m (seis metros).

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.

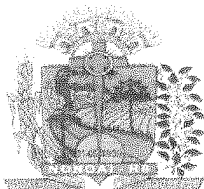
Art. 15 - Revogam-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Nonoai, 13 de julho de 2016.



EDILSON POMPEU DA SILVA

Prefeito Municipal



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.

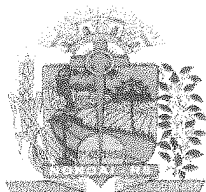
Os Condomínios Horizontais de Lotes surgiram como um moderno modo de habitar, que em tese garante uma melhor segurança e privacidade, além de uma liberdade maior na escolha de projetos residenciais, sendo que, este novo fenômeno imobiliário não possui previsão legal própria.

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

“Terra dos Beatos Pe. Manuel e Coroinha Adílio”



Estado do Rio Grande do Sul

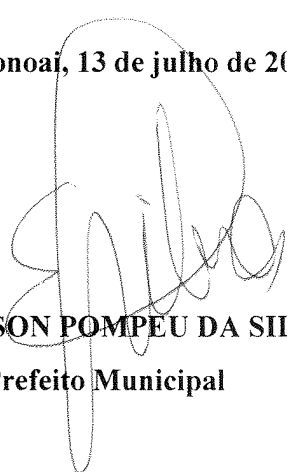
Prefeitura Municipal de Nonoai

vigirão 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.

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

Gabinete do Prefeito Municipal de Nonoai, 13 de julho de 2016.



EDILSON POMPEU DA SILVA

Prefeito Municipal