



EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Senhora Presidente,
Senhores Vereadores:

Saudamos os Nobres Membros da Colenda Câmara Municipal de Vereadores, oportunidade em que apresentamos o presente Projeto de Lei nº 1.498/2020, que "Estabelece normas para instituição de condomínios horizontais de lotes residenciais no âmbito do Município de Nova Roma do Sul, e dá outras providências."

O presente Projeto de Lei é embasado na ausência de regulamentação expressa e específica em nível federal, a partir disso, o Município vale-se do princípio da autonomia municipal para planejar e comandar seu próprio processo de urbanização, respeitando, é claro, as normas gerais.

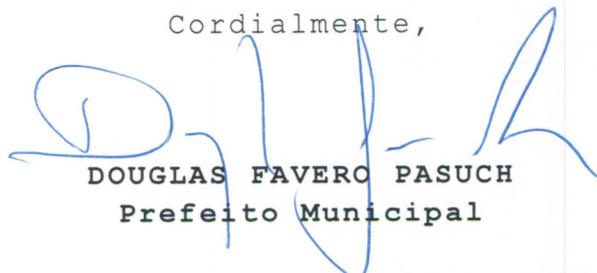
O condomínio horizontal, que é uma das formas tradicionais de parcelamento de solo no Brasil, foi instituído através da Lei nº 4.591/1964, e se configura quando as edificações ou conjunto de edificações, construção de casas, entre outros, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, possuem todos os serviços, equipamentos, vias de circulação, praça, etc., como propriedade privada dos condôminos.

Esse tipo de condomínio se diferencia do loteamento porque a propriedade do sistema viário e equipamentos comunitários não é transferida ao Município, mas sim, permanece como propriedade dos condôminos.

A partir disso, e seguindo tese de juristas que já foram acolhidas por alguns Tribunais no país, a qual diz ser necessário que "...as normas de direito urbanístico do município contemplem a possibilidade administrativa da aprovação do projeto, para ser implantado segundo as normas condominiais", elaborou-se o presente projeto para que o mesmo seja aprovado e possa regulamentar os projetos de condomínios horizontais que estão surgindo em Nova Roma do Sul e em seguida oficializá-los.

Assim sendo, submete-se o mencionado Projeto de Lei à elevada apreciação de Vossas Excelências, solicitando sua decorrente aprovação.

Cordialmente,


DOUGLAS FAVERO PASUCH
Prefeito Municipal


Marina Panazzolo
OAB/RS Nº 97.310
Assessora Jurídica

Realizado
30/04/2020
RP



PROJETO DE LEI N° 1.498/2020

Estabelece normas para instituição de condomínios horizontais de lotes residenciais no âmbito do Município de Nova Roma do Sul, e dá outras providências.

DOUGLAS FAVERO PASUCH, Prefeito Municipal de Nova Roma do Sul (RS), usando das atribuições conferidas pela Lei Orgânica Municipal, encaminha ao Poder Legislativo Municipal, para apreciação e posterior votação, o seguinte Projeto de Lei:

Art. 1º Ficam instituídos os condomínios horizontais de lotes para fins residenciais urbanos, no âmbito do Município de Nova Roma do Sul (RS) que se regerão pelas normas constantes desta Lei.

I. Considera-se condomínio horizontal de lotes para fins residenciais, o empreendimento que será projetado nos moldes definidos no Código Civil, artigos 1.331 e seguintes, no artigo 8º da Lei Federal nº 4591 de 16 de dezembro de 1964, e no artigo 3º do Decreto lei nº 271/67, no qual cada lote será considerado como unidade, a ele atribuindo-se fração ideal do todo.

II. Na aprovação dos Projetos de Condomínios Horizontais de Lotes pelo Município deverá ser obedecida a legislação Federal e Estadual, e em especial a legislação ambiental em vigor, e os critérios e índices urbanísticos definidos na presente Lei, no Plano Diretor e Código de Obras do Município.

Art. 2º. Fica definido como Condomínio Horizontal de Lotes o modelo de parcelamento de solo formado em área fechada por muros com acesso único controlado, em que cada unidade autônoma cabe como parte inseparável, uma fração ideal do terreno correspondente às áreas comuns destinadas às vias de acesso e áreas de recreação.

I. A área passível de fechamento, com controle de acesso, deve atender aos seguintes requisitos:

a) Harmonizar-se ao Sistema Viário existente ou projetado, não interrompendo a continuidade viária principal, especialmente quanto às vias estruturadoras, articuladoras e coletoras;

b) A área máxima da parte fechada do condomínio não poderá exceder a 2000m²;

c) Os limites do condomínio, quando frontais às vias principais referidas na alínea "a", deve haver lotes com profundidade mínima de



Município de
NOVA ROMA
DO SUL

vinte metros, localizados externamente aos muros na proporção 20% (vinte por cento) da testada do condomínio para a via principal;

Art. 3º. As obras de acesso direto à entrada dos condomínios, tais como anéis, rotatórias, canteiros e alargamentos serão custeadas pelos empreendedores ou por estes executadas sob licença do Poder Público.

Parágrafo Único são também de responsabilidade do empreendedor todas as despesas decorrentes da infraestrutura interna dos condomínios de Lotes, tais como: energia elétrica; água potável; pavimentação das ruas; captação de água pluvial, assim como, as decorrentes da construção dos equipamentos urbanos (escolas, creches, postos de saúde, praças, jardins e centros de convivência), ainda que utilizados pelo Governo Municipal para execução das Políticas Públicas.

Art. 4º. As vias de acesso a serem implantadas simultaneamente a instituição do Condomínio de Lotes e destinadas ao uso comum dos condôminos, devem ter pavimentação com solução de drenagem de águas pluviais, as redes de energia elétrica e de água potável.

Parágrafo Único: Nos Condomínios de Lotes, as vias de acesso devem ter, no mínimo, 5,00m (cinco metros) de largura e 1,00m (um metro) de passeio. Quando terminarem em bolsão de retorno, este terá, no mínimo, 15m (quinze metros) de diâmetro na pista de rolamento.

Art. 5º. A dimensão externa dos Condomínios de Lotes obedecerá aos seguintes critérios:

I. O menor lado não poderá ter extensão superior à 100m (cem metros);

II. O maior lado não poderá ter extensão superior a 350m (trezentos e cinquenta metros).

Art. 6º. As unidades autônomas deverão atender em sua área privativa as dimensões de lote, conforme parecer da Comissão de Análise Urbana do Plano Diretor.

Parágrafo Único: nos Condomínios de Lotes já implantados ou a serem implantados, com justificado interesse público e/ou social, poderão ter, as unidades autônomas, áreas privativas reduzidas desde que limitadas ao mínimo estabelecido pelo inciso II, do artigo 2º da Lei Federal n 6.766/79.

Art. 7º. O indeferimento do pedido de aprovação de projeto para implantação de condomínio urbanístico deverá ser tecnicamente justificado pelo Órgão técnico competente.



Município de
NOVA ROMA
DO SUL

Art. 8º. A entidade representativa dos proprietários deverá garantir a ação livre e desimpedida das autoridades, entidades públicas e concessionárias de serviços, responsáveis pela segurança, bem-estar da população e pela infraestrutura dentro dos limites do condomínio urbanístico.

Art. 9º. Concluídas as obras de infraestrutura, o órgão ou o setor responsável pelo planejamento e controle urbano, após a fiscalização, inclusive das concessionárias de serviços, expedirá a carta de habite-se, conforme determinado pelo Código de Edificações, a cada unidade habitacional edificada na respectiva fração ideal autônoma, independentemente de as demais estarem ou não concluídas.

Art. 10. Os procedimentos administrativos para aprovação dos projetos de Condomínios de Lotes compreenderão as seguintes etapas:

I. Expedição de Certidão de viabilidade do Empreendimento, desde que o Projeto atenda as condições previstas em Lei, de modo especial a de Diretrizes Urbanas;

II. Licenciamento Ambiental requerida na forma e nas condições estabelecidas pelo Departamento Municipal de Meio Ambiente;

III. Aprovação do Projeto Urbanístico e seus complementares;

IV. Alvará de licença para execução dos serviços das obras de infraestrutura;

V. Aprovação dos respectivos projetos arquitetônicos;

VI. Alvará de Licença para as edificações quando requeridas pelos proprietários das unidades autônomas;

VII. Fiscalização das obras de infraestrutura;

VIII. Recebimento e certificação de que as obras de infraestrutura atenderam as exigências do Projeto;

IX. Concessão da respectiva carta de habite-se para cada unidade autônoma e para as edificações de uso comum.

Art. 11. A solicitação de expedição de Certidão de viabilidade do empreendimento deverá conter declaração e as especificações de uso exclusivo de unidades residenciais uni familiares, acompanhada pelos seguintes documentos:

I. Cópia da matrícula, atualizada, da gleba;

II. Planta da cidade ou da Sede distrital localizando a gleba;

III. Planta da gleba e das suas adjacências, localizando os cursos de águas internas e do entorno em especial, aquele que irá constituir-se no corpo receptor das águas pluviais;

IV. Planta da gleba contendo, no mínimo:

a) divisas da gleba com suas respectivas dimensões, ângulos e confrontações;



- b) curvas de nível;
- c) árvores frondosas, bosques, florestas, áreas de preservação, monumentos naturais e artificiais;
- d) localização, se houver, dos mananciais, cursos d'água, lagos, nascentes, locais sujeitos a erosão, voçorocas, linhas de transmissão e adutoras, banhados, locais alagadiços ou sujeitos a inundações;
- e) benfeitorias e construções existentes;
- f) redes de telefonia, dutos e demais instalações e suas respectivas faixas de domínio ou servidão;
- g) se houver, servidões, rodovias, faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica no local e adjacências, com as distâncias da gleba a ser loteada;
- h) arruamentos existentes, adjacentes ou próximos, em todo o perímetro, com a locação exata dos eixos, larguras e rumos das vias de circulação e as respectivas distâncias da gleba a ser loteada;
- i) indicação do norte.

V. Declaração de viabilidade de abastecimento de energia e de água potável expedido pela respectiva concessionária;

VI. Mapa de localização das áreas de preservação permanente; e delimitação das zonas onde a gleba está localizada.

Art. 12. A aprovação do Condomínio de Lotes consiste na aprovação do projeto urbanístico e seus complementares e dos projetos arquitetônicos e complementares das edificações de uso comum.

Art. 13. O requerimento solicitando a aprovação do condomínio de lotes deverá estar acompanhado no mínimo dos seguintes documentos:

- I. Cópia da matrícula da gleba, atualizada;
- II. Planta da situação da gleba;
- III. Planta da gleba com as delimitações, os cursos d'água existentes e as curvas de nível em 3(vias);
- IV. Cópia da certidão de viabilidade, quando houver e, planta com a indicação das diretrizes;
- V. Projeto urbanístico, em três vias, contendo, no mínimo:
 - a) delimitação da gleba;
 - b) indicação do norte com as coordenadas geográficas oficiais;
 - c) subdivisão da gleba em unidades autônomas, com as respectivas localizações, dimensões, áreas e numerações;
 - d) indicação das vias confrontantes com a gleba;
 - e) sistema viário interno com o seu respectivo dimensionamento;
 - f) localização das demais áreas de uso comum dos condôminos;
 - g) indicação e delimitação das faixas de domínio, faixas de



Município de
NOVA ROMA
DO SUL

segurança, faixas não edificandi, servidões, áreas de preservação permanente e outras restrições impostas pela legislação que gravem o condomínio;

h) quadro, com valores absolutos e percentuais das áreas do condomínio de lotes, das unidades autônomas, do sistema viário interno e das áreas destinadas aos equipamentos urbanos e comunitários e aos espaços livres de uso comum para recreação, lazer e esportes;

i) demais elementos necessários para elucidação do projeto, tais como, projetos de rede de água, rede de esgoto pluvial, rede de distribuição de energia, rede de iluminação pública, pavimentação, arborização, obras de pontes, bueiros e, ainda convenção de condomínio.

VI. Projetos arquitetônicos e complementares das edificações de uso comum conforme especificações previstas em Lei e aos parâmetros urbanísticos para a zona onde estiver situado o condomínio de lotes;

VII. Licença prévia ambiental;

VIII. Anotação de responsabilidade técnica (ART/RRT), referente aos projetos e execução no CREA/CAU.

Art. 14. A aprovação do projeto de condomínio urbanístico será feita por Decreto, onde constará, no mínimo:

I. Denominação, localização e destinação do condomínio de Lotes;

II. Área total do empreendimento;

III. Número total de unidades autônomas;

IV. Áreas, quando for o caso, que passam a constituir o domínio público sem ônus para o município;

V. Áreas comuns e privativas do condomínio.

Art. 15. A título de compensação pelo fechamento das áreas do empreendimento, o empreendedor indenizará ou entregará ao Município áreas para uso institucional correspondentes a 5% (cinco por cento) calculado sobre o total do empreendimento.

§ 1º. Serão dispensados da transferência de áreas destinadas ao uso público, quando a gleba onde será instituído o condomínio de lotes for igual ou inferior a 12.000m² (doze mil metros quadrados) e, ainda, que seja reservada área no percentual previsto no "caput" de artigo, obrigatoriamente, para instalação de equipamentos de uso comum dos condôminos, tal como, escola, jardins, área verde, centro de convivência ou outros que contribuam para melhorar ou manter a qualidade de vida de seus habitantes.

§ 2º. Não serão aceitas para o cálculo do percentual das áreas a serem transferidas, as de preservação permanente; as faixas *non edificandi* e das faixas de servidão ao longo das linhas de transmissão de energia;



Município de
NOVA ROMA
DO SUL

§ 3º. As áreas de preservação permanente e as non edificandi pertencentes a gleba onde será instituído o condomínio poderão ser localizadas fora dos muros do Condomínio de Lotes propriamente dito, ficando, porém, sua conservação e manutenção a cargo dos Condôminos do Condomínio correspondente.

§ 4º. Para fins de indenização ao Município, quando for o caso, o cálculo do percentual de 5% (cinco por cento), terá como base o valor atribuído à gleba para o lançamento do IPTU antes de instituído o Condomínio de Lotes.

Art. 16. As áreas referidas no art. 4º poderão:

I. Fazer parte do condomínio, localizando-se externamente à parte fechada do mesmo;

II. Localizar-se em qualquer outra parte do Município, a critério do Poder Público, passando por avaliação prévia da área nua, quando da aprovação do Projeto de Condomínio Horizontal de Lotes;

III. Convertidas em obras de caráter social, a serem construídas preferencialmente no entorno do Condomínio ou em qualquer outra parte do Município, tais como creches, escolas ou estabelecimentos de saúde públicos, bem como obras de pavimentação, drenagem pluvial e saneamento de áreas de especial interesse social, previamente aprovadas pela Municipalidade.

Art. 17. Serão áreas e edificações de uso privativo e de manutenção privativa dos condôminos as vias urbanas internas de comunicação, os muros, as guaritas, serviços e obras de infraestrutura, equipamentos condominiais e todas as áreas e edificações que, por sua natureza destinem-se ao uso privativo de todos os condôminos.

Parágrafo Único: são de responsabilidade dos condôminos, também, os seguintes serviços:

a) O recolhimento interno dos resíduos sólidos urbanos dos condôminos e transportados até à via pública;

b) Pagamento e manutenção da iluminação pública interna do condomínio, quando não cobrada diretamente pela municipalidade, na forma usual para com os demais municípios;

c) Quando as áreas verdes forem públicas e sejam resultantes dos recuos de ajardinamento deverão ser conservadas e mantidas pelo condomínio com tratamento paisagístico em toda sua extensão em obediência aos dispositivos vigentes à época da aprovação do condomínio de Lotes;

d) Manutenção e conservação das vias e logradouros até o ponto de ligação com a rede pública.

Handwritten mark resembling a stylized 'P' or 'M'.

Handwritten mark resembling a stylized 'P' or 'M'.



Município de
NOVA ROMA
DO SUL

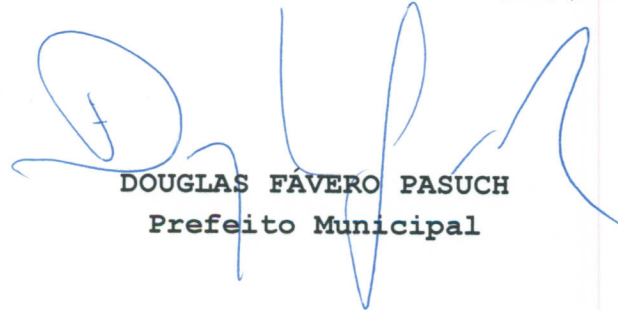
Art. 18. Todas as obras, coletivas ou individuais que vierem a ser edificadas no condomínio de lotes deverão ser previamente submetidas à aprovação pelo setor competente do Município, aplicando-se a elas as mesmas normas válidas para construção naquele setor, seguindo o que determina a Legislação Municipal Vigente.

Parágrafo Único: Opcionalmente, a municipalidade, poderá sugerir Plano Diretor próprio de edificações em condomínios de lotes que deverá ser obrigatoriamente aprovado por Lei, independentemente de outras condicionantes instituídas pela Convenção de Condomínio que obrigatória.


Art. 19. Esta Lei poderá ser regulamentada, no que couber, através de Decreto, pelo Poder Executivo no prazo de 30 (trinta) dias após a sua publicação.

Art. 20. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito de Nova Roma do Sul (RS), em 29 de abril de 2020.



DOUGLAS FÁVERO PASUCH
Prefeito Municipal



Marina Pomar
CAB/RS Nº 97
Assessora Jurídica