

Estado do Rio Grande do Sul

MUNICÍPIO DE ARATIBA

Rua Luiz Loeser, 287 – Centro – Fone: (54) 376-1114 - CNPJ 87.613.469/0001-84

99.770-000 - ARATIBA – RS



**PROJETO DE LEI  Nº063, DE 28 DE MARÇO DE 2017.**

**ESTABELECE NORMAS PARA INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS DE LOTES RESIDENCIAIS E OU COMERCIAIS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O **Prefeito Municipal de Aratiba, RS,**  faz saber que o Poder Legislativo aprovou e eu, em cumprimento a Lei Orgânica do Município, sanciono e promulgo a seguinte Lei:

**Art. 1º** Fica instituída a possibilidade de instalação de Condomínios Horizontais de Lotes no âmbito do Município de Aratiba, que será regido pelas normas constantes desta Lei.

**Art. 2º** Considera-se Condomínio Horizontal de Lotes, para ﬁns residenciais e/ou comerciais, o empreendimento imobiliário projetado nos moldes deﬁnidos no Código Civil, arts. 1.331 e seguintes; art. 8º da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964; e, especialmente, no art. 3º do Decreto Lei nº 271/67, no qual cada lote será considerado como unidade autônoma, a ele atribuindo-se fração ideal.

**Parágrafo único.** Na aprovação dos Projetos de Condomínios Horizontais de Lotes pelo Município deverão ser obedecidas as legislações Federal e Estadual, e em especial a legislação ambiental em vigor, e os critérios e índices urbanísticos deﬁnidos na presente Lei, no Plano Diretor do Município.

**Art. 3º** Fica deﬁnido como Condomínio Horizontal de Lotes o modelo de empreendimento imobiliário formado em área com destinação urbana e com acesso controlado pela presença de muros, em que a cada unidade autônoma (lote) corresponderá uma área privativa e outra comum (destinada a vias de acesso e a áreas de recreação, lazer e infraestrutura), sendo que ambas corresponderão a fração ideal que toca à respectiva unidade autônoma dentro de todo o terreno.

**§1º** A área passível de ser submetida a esta modalidade de empreendimento imobiliário deve harmonizar-se ao Sistema Viário existente ou projetado, não interrompendo a continuidade viária principal, especialmente quanto às vias de trânsito rápido, as vias arteriais e as vias coletoras.

**§2º** A aplicação desta modalidade de empreendimento imobiliário só poderá ser aprovada pelo Município e ter seu Alvará de Aprovação expedido após a elaboração de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) e de Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA), realizando-se, facultativamente, Audiência Pública para tratar da instalação de cada empreendimento desta natureza.

**§3º** É possível a coexistência de unidades autônomas internas (lotes) com áreas externas aos muros, mas ambas integrantes do condomínio horizontal de lotes, respeitada a destinação das áreas externas apenas para áreas de uso comum do condomínio.

**Art. 4º** As obras de acesso direto ao empreendimento caracterizado como Condomínio Horizontal de Lotes, tais como anéis, rotatórias, canteiros e alargamentos serão custeadas pelo empreendedor ou por este executadas sob licença do Poder Público.

**Art. 5º** Fica o Município autorizado a receber em doação, a seu exclusivo critério, bens e direitos pela aprovação desta modalidade de empreendimento imobiliário.

**§ 1º.** A doação a que se refere este artigo poderá se tratar de área situada em qualquer parte do Município, ou servir para o custeio de obras públicas a serem construídas em local também de interesse do Município, tais como creches, escolas ou estabelecimentos de saúde pública, bem como obras de pavimentação, drenagem pluvial e saneamento.

**§ 2º.** Alternativamente, a doação a que se refere este artigo poderá se tratar de equipamentos públicos de uso comunitário, afetados para uso exclusivamente em saúde ou educação.

**Art. 6º** Serão áreas e ediﬁcações de uso privativo e de manutenção exclusiva 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, inclusive eventuais áreas externas aos muros, até o limite do perímetro da área objeto da matrícula do cartório de Registro de Imóveis.

**§1º** A coleta, remoção e a destinação dos resíduos sólidos urbanos dos condomínios de lotes é de inteira responsabilidade dos mesmos.

**§2º** A manutenção e a conservação do sistema de iluminação, redes de abastecimento de água potável, redes de coleta e/ou tratamento de esgoto e das vias, sinalizações, passeios e logradouros até o ponto de ligação com a rede pública é de responsabilidade exclusiva do condomínio, assim como são responsáveis quanto aos demais itens de infraestruturas existente no empreendimento.

**§3º** As áreas de preservação permanente e áreas verdes externas eventualmente existentes, resultantes ou não dos recuos de ajardinamento, deverão ser conservadas e mantidas exclusivamente pelos condôminos, com tratamento paisagístico adequado em todo o entorno do empreendimento.

**§4º** As áreas verdes internas, áreas de preservação permanente, áreas de lazer e edificações de uso comum, internas ao condomínio deverão ser conservadas e mantidas exclusivamente pelos condôminos.

**Art. 7º** Todas as obras, privativas ou de uso comum, que vierem a ser ediﬁcadas no condomínio de lotes deverão ser previamente submetidas à aprovação do setor competente do Município, aplicando-se a elas as mesmas normas válidas para construção naquele setor, seguindo o que determina o Plano Diretor do Município.

**Parágrafo único.** A expedição da Carta de Habite-se, necessária para a instituição condominial, referir-se-á à execução das obras de infraestrutura.

**Art. 8º** Ainda que o Plano Diretor disponha de forma diversa, os Condomínios Horizontais de Lotes deverão atender as seguintes condições e exigências para sua implantação:

**§ 1º.** As dimensões mínimas das áreas privativas em todo condomínio deverão atender ao zoneamento definido em Lei específica, ou, na sua falta, o zoneamento já previsto no Plano Diretor, para as respectivas zonas em que se encontram, sendo vedada a aprovação de área privativa inferior à área mínima de lote definida para a zona onde se situar o condomínio;

**§ 2º.** Será reservada área interna ao condomínio para a implantação das vias urbanas de comunicação e circulação, áreas de lazer e recreação e área verde, todas integrantes da área de uso comum dos condôminos, respeitados os percentuais mínimos seguintes:

I - 15% da área total deverá ser destinada à área verde, podendo, neste caso, 50% da área verde estar situada dentro de APP e os 50% restantes necessariamente fora de APP;

II - 3% da área total deverá ser destinada às áreas de lazer e recreação de uso comum dos condôminos.

**§ 3º.** As áreas destinadas ao lazer e recreação, áreas verdes e vias urbanas de comunicação e circulação, depois de aprovadas pelo Município e definidas na convenção condominial, não poderão ter sua destinação alterada pelo empreendedor ou pelos condôminos, o que deverá constar do respectivo projeto de aprovação.

**§ 4º.** Os parâmetros urbanísticos a serem aplicados nas áreas privativas dos Condomínios Horizontais de Lotes deverão atender aos índices urbanísticos específicos do zoneamento de sua implantação, respeitado o parágrafo 1º supra, sendo permitidas edificações até 3 (três) pavimentos e vedadas edificações multifamiliares.

**§ 5º.** as vias urbanas de comunicação e circulação e os passeios deverão observar as dimensões mínimas seguintes:

1. Nos Condomínios Horizontais de Lotes de uso exclusivo residencial, as vias de circulação interna devem possuir largura mínima de 11,00 metros, sendo 8,00 metros para a pista de rolamento e dois passeios de 1,5m (um vírgula cinco metros) para cada lado da pista.
2. Nos Condomínios Horizontais de Lotes de uso exclusivo residencial com mais de 80 unidades autônomas ou aqueles com previsão de uso residencial e comercial, deverá ser prevista uma via de acesso principal interna com no mínimo 15,00 metros, sendo 11,00 metros para pista de rolamento e dois passeios de 2,00 metros para cada lado da pista.
3. Excepcionalmente, a exclusivo critério do Município, para os condomínios previstos no inciso I, poderá ser autorizada a implantação de via de circulação interna com largura mínima de 10,00m (dez metros), sendo 7,00m (sete metros) para pista de rolamento e 1,5m (um vírgula cinco metros) de passeio para cada lado da pista, desde que atenda, cumulativamente, aos seguintes requisitos:
	1. A Convenção de Condomínio exija expressamente que cada unidade autônoma possua em seu espaço de uso privativo local reservado para estacionamento e guarda de veículos;
	2. Seja a via de circulação interna de mão única ou, alternativamente, a convenção de condomínio proíba expressamente o estacionamento de veículos em vias de mão dupla;
	3. O Condomínio Horizontal de Lotes possua bolsão específico de estacionamento para visitantes como área de uso comum.

**Art. 9º** Aos casos omissos aplicam-se as disposições previstas no Plano Diretor.

**Art. 10.** A convenção de condomínio deverá garantir o ingresso de representantes de órgãos públicos e concessionárias de serviços dentro dos limites do condomínio, para as fiscalizações devidas e demais serviços necessários.

**Art. 11.** Esta Lei poderá ser regulamentada através de Decreto pelo Poder Executivo no prazo de 60 (sessenta) dias após a sua publicação.

**Art. 12.** Esta lei entra em vigor na data da sua publicação.

**GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL**, em 28 de março de 2017.

**GUILHERME EUGENIO GRANZOTTO**

Prefeito Municipal

**Justificativa**

O Projeto de Lei que visa disponibilizar legislação municipal definidora e autorizadora do empreendimento tido por “Condomínio Horizontal de Lotes” está sendo proposto,

**CONSIDERANDO** a função social do direito de propriedade (art. 5º, XXIII, da Constituição Federal - CF), que deve oportunizar a geração de riquezas, direta ou indiretamente, para toda a Sociedade, devendo todos, Poder Público e particulares, cooperarem neste sentido;

**CONSIDERANDO** a competência Municipal para (i) legislar sobre assuntos de interesse local (art. 30, I, da CF); para (ii) suplementar a legislação federal e a estadual no que couber (art. 30, II, da CF); e, para promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano (art. 30, VIII, da CF);

**CONSIDERANDO** a existência do empreendimento imobiliário conceituado como “Condomínio Horizontal de Lotes”;

**CONSIDERANDO** que tal modalidade de empreendimento tem autorização em norma federal, em especial no art. 3º do Decreto-lei nº 271/67, que assim preconiza: *“**Art 3º Aplica-se aos loteamentos a*[*Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964*](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L4591.htm)*, equiparando-se o loteador ao incorporador, os compradores de lote aos condôminos e as obras de infra-estrutura à construção da edificação.”;*

**CONSIDERANDO** o teor da doutrina abalizada de Décio Antonio Erpen, João Pedro Lamana Paiva e Mario Pazutti Mezzari, renomados juristas na seara registral imobiliária [[1]](#footnote-1), bem como de Gustavo Burgos de Oliveira [[2]](#footnote-2);

**CONSIDERANDO** haver jurisprudência do Egrégio Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul placitando a citada modalidade de se empreender com imóvel, aferível do julgado cuja ementa segue: “*Ementa: ADMINISTRATIVO E CIVIL. CONDOMÍNIO HORIZONTAL DE LOTES. LEGALIDADE. LEGISLAÇÃO MUNICIPAL E SEU ALCANCE. APROVAÇÃO PELO MUNICÍPIO. PRINCÍPIOS DA SEGURANÇA JURÍDICA E BOA-FÉ. Autorizado pelo Município o condomínio horizontal de lotes, modalidade não vedada pela legislação federal, levado ele ao fólio real, inclusive os lotes em que se dividiu o imóvel, há mais de cinco anos, com obras ao menos em parte realizadas e alienação a terceiros, ofende aos princípios da segurança jurídica e boa-fé posterior decreto de nulidade, com base na ausência de legislação local autorizadora de tal modalidade condominial, sem falar em que o legislador local não poderia impedir, mas apenas suplementar a lei federal, a par de ajustar empreendimentos ao interesse local. (Apelação Cível Nº 70046285052, Vigésima Primeira Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Armínio José Abreu Lima da Rosa, Julgado em 14/12/2011)*”

**RESOLVE** propor o presente projeto de lei visando a recepção e a instalação de empreendimentos imobiliários caracterizados como “Condomínio Horizontal de Lotes” no âmbito do Município de Aratiba-RS.

Já existe demanda à instalação deste tipo de Condomínio em nosso município. Por este motivo é importante o apoio e aprovação do projeto pelos senhores vereadores.

Aratiba, RS, aos 28 de abril de 2017.

GUILHERME EUGENIO GRANZOTTO

Prefeito Municipal.

1. Disponível em <http://registrodeimoveis1zona.com.br/?p=242>, com acesso em 13.03.2017. [↑](#footnote-ref-1)
2. Disponível em <http://www.mprs.mp.br/atuacaomp/not_artigos/id15041.htm.Acesso?impressao=1>, com acesso em 13.03.2017. [↑](#footnote-ref-2)