



ADM. 2013 - 2016

## ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL NÃO-ME-TOQUE - RS



### **LEI Nº 4.486 DE 28 DE OUTUBRO DE 2014**

**DISPÕE** sobre a aprovação de projetos de condomínios residenciais, horizontal e vertical, no perímetro urbano do Município de Não-Me-Toque .....

**TEODORA BERTA SOUILLJEE LÜTKEMEYER, PREFEITA DO MUNICÍPIO DE NÃO-ME-TOQUE/RS.**

**FAÇO SABER** que a Câmara de Vereadores aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

**Art. 1º.** Fica instituído o regramento para implantação de **CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS HORIZONTAL E VERTICAL** no perímetro urbano do Município de Não-Me-Toque (RS).

**Art. 2º.** O condomínio horizontal destina-se ao uso residencial, ficando a destinação de espaços para fins comerciais ou prestação de serviços, de exclusiva competência do Condomínio.

**Parágrafo único.** O condomínio horizontal poderá ser constituído de unidades com construção ou frações ideais destinadas à construção futura.

**Art. 3º.** O condomínio residencial vertical se destina a construção de unidades habitacionais formadas por blocos de apartamentos, para habitação unifamiliar, com mais de um bloco por terreno.

**I-** em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo e de partes comuns, que corresponderá às unidades, sendo, a unidade autônoma nos condomínios horizontais correspondentes aos lotes dos loteamentos;



ADM. 2013 - 2016

## ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL NÃO-ME-TOQUE - RS



**II-** em relação as unidade autônomas que constituírem edifícios de dois ou mais pavimentos, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação, aquela que eventualmente for reservada como utilização exclusiva, correspondente às unidades autônomas do edifício, e ainda a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá a cada uma das unidades, sendo as unidades autônomas nos condomínios verticais correspondentes aos edifícios de apartamentos, conjuntos e edifícios garagens

**§ 1º** - Também são admissíveis projetos em área de expansão urbana, quando contígua ao perímetro urbano do município com via de acesso já inserida na malha viária urbana.

**§ 2º** - Para efeitos desta Lei, considera-se como Condomínio Fechado de Lotes o parcelamento de solo, sob a forma da Lei Federal nº 4.591/64, e do Decreto-Lei nº 271/67.

**Art. 4º.** 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.

**§ 1º** - para efeito desta lei consideram-se obras de infraestrutura:

**I-** Arruamento (terraplenagem e pavimentação);

**II-** Energia (rede de distribuição e iluminação comuns);

**III-** Drenagem (superficial e galerias) de águas pluviais;

**IV-** Esgoto (rede coletora, ramal e tratamento) esgoto sanitário;

**V-** Água (rede de distribuição, ligações domiciliares) de água tratada.

**§ 2º** - A propriedade do sistema viário e dos equipamentos comunitários, não passará ao Município, ao contrário, permanece como propriedade dos condôminos.



ADM. 2013 - 2016

## ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL NÃO-ME-TOQUE - RS



**Art. 5º.** *Os direitos e deveres dos condôminos deverão ser estabelecidos através de Convenção Condominial, que conterà as normas que vigerão entre os condôminos, bem como, as limitações edilícias e de uso do solo relacionadas com cada unidade, observados o Código de Obras e Plano Diretor do Município.*

**Art. 6º.** *Os requisitos para a configuração do Condomínio horizontal de Lotes e Vertical, 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;*

**III-** *Os projetos e memoriais aprovados pelos órgãos públicos estaduais, federais e municipais, que fiscalizam e autorizam a instalação do empreendimento, são partes integrantes da instituição de condomínio acima referido;*

**IV-** *A instituição de condomínio, os projetos e memoriais, tornam o condomínio, perpétuo, indivisível e indissolúvel sob o regime do Código Cível Brasileiro, para efeito de se conciliar a perpetuidade, indissolubilidade e indivisibilidade do condomínio com as disposições do Código Civil, obrigando a todos os co-proprietários de frações ideais como condição do negócio, a manter o condomínio perpétuo, indivisível e indissolúvel.*

**Art. 7º.** *Após aprovação do empreendimento junto a Prefeitura Municipal de Não-Me-Toque, o empreendedor deverá proceder aos registros e averbações junto ao Ofício do Registro de Imóveis desta Comarca.*



ADM. 2013 - 2016

## ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL NÃO-ME-TOQUE - RS



**Art. 8º.** 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. 9º.** 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. 10.** O projeto do Condomínio de Lotes, para ser aprovado pela Municipalidade, deverá ser submetido à viabilidade e diretrizes estabelecidas através dos órgãos competentes no que tange aos aspectos urbanísticos, ambientais e legais.

**Art. 11.** 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 resíduos sólidos, rede de energia elétrica e iluminação, rede de água e esgoto com tratamento deverão ser efetuados pelo próprio Condomínio.

**§ 1º** - Tanto o Condomínio Horizontal de Lotes, quanto o Vertical deverão ter todo o seu perímetro fechado.

**§ 2º** - O material a ser utilizado para o fechamento constará da Instituição do Condomínio, sendo exigido que este tenha 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.

**§ 3º** - O incorporador deverá prever locais para as obras de infraestrutura e áreas de lazer e recreação.



ADM. 2013 - 2016

## ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL NÃO-ME-TOQUE - RS



**§ 4º** - Em se tratando de Condomínio horizontal, os lotes terão área mínima de 200,00 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados), sendo que a testada não poderá ter menos que 10,00 m (dez metros).

**§ 5º**- As unidades habitacionais poderão ser individuais ou geminadas e deverão ter um recuo frontal de 2,00m (dois metros) e no caso de individuais, recuo lateral de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

**§ 6º**- Tanto nos condomínios horizontais como nos verticais, a área útil construída não poderá ultrapassar 80% (oitenta) por cento da área.

**§ 7º** - As áreas verdes 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 destinados para área de lazer e recreação, e 40% (quarenta por cento) para área paisaginada.

**§ 8º** - Em se tratando de Condomínio Horizontal, as áreas de preservação não poderão incidir sobre os lotes e deverão ter frente para a via principal do condomínio.

**Art. 12.** Do arruamento dos Condomínios Horizontal e Vertical, 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, será exigido gabarito mínimo de 4,00m (quatro metros) nas vias de sentido único e de 6,00m (seis metros), sendo 6,00m (seis metros) nas vias de duplo sentido).

**§ 1º** - A pavimentação das ruas do Condomínio poderá ser com paralelepípedos de basalto, bloco intertravado ou asfalto CBUQ.

**§ 2º.** O passeio público deverá ser construído entre os prédios e o estacionamento, com largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).



ADM. 2013 - 2016

## ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL NÃO-ME-TOQUE - RS



**Art. 13.** *Para todas as questões técnicas referentes arruamento e obras de infraestrutura, bem como a aprovação do projeto de Condomínio, será de competência do Município, através de seu órgão Competente.*

**Art. 14.** *O projeto de Condomínio 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 administração.*

**Art.15** - *A constituição dos condomínios horizontais e verticais é regida pelo artigo 7º da Lei Federal nº 4.591/64, que diz: "O condomínio por unidades autônomas instituir-se-á por ato entre vivos ou por testamento, com inscrição obrigatória, no Registro de Imóveis, dele constando: a individualização de cada unidade, sua descrição e discriminação, bem como a fração ideal sobre o terreno e partes comuns, atribuída a cada unidade, dispensando-se a sua descrição interna da unidade.*

**Art. 16.** *O terreno em que se levantam a edificação ou conjunto de edificações e suas instalações, bem como as fundações, paredes internas, o teto, as áreas internas de ventilação, e tudo o mais que sirva a qualquer dependência de uso comum dos proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades ou ocupantes, constituirão condomínio de todos, e serão insuscetíveis de utilização exclusiva por qualquer condômino, portanto, qualquer inserção, em contrato ou na Convenção de Condomínio, de cláusula de reserva para o incorporador, é nula de pleno direito.*

**Art. 17.** *Deverá ser parte integrante da Instituição de Condomínio, seja horizontal ou Vertical, o seu projeto licenciado e registrado pelos órgãos competentes, bem como o relatório de suas frações ideais sobre o terreno ou área, alertando que a fração ideal é a soma da área da unidade autônoma com a área comum que dela faz parte, portanto faz parte da instituição o relatório das quotas-partes que lhe cabe no*



ADM. 2013 - 2016

## ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL NÃO-ME-TOQUE - RS



*rateio das despesas condominiais, que na maioria quase absoluta devem corresponder às suas frações ideais.*

**Parágrafo único** - *As quotas-partes poderão ser modificadas posteriormente ao registro, pela Convenção de Condomínio.*

**Art. 18.** *No que for omissa a presente Lei, aplicar-se-ão as disposições das leis municipais vigentes, em especial a do Parcelamento do Solo Urbano, do Plano Diretor e do Código de Obras do Município e ainda a legislação federal pertinente.*

**Art. 19.** *Fica o Poder Executivo autorizado a regulamentar a presente Lei no que couber.*

**Art. 20.** *Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogam-se as disposições em contrário.*

**GABINETE DO PREFEITO DO MUNICÍPIO DE NÃO-ME-TOQUE - RS, EM 28 DE OUTUBRO DE 2014.**

**TEODORA BERTA SOUILLJEE LÜTKEMEYER**  
**Prefeita Municipal**

**ELEN C. HEBERLE**  
**Procuradora Jurídica**  
**OAB/RS 58.704**

**REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE**

**NOELI VERÔNICA MACHRY SANTOS**  
**Secretária de Administração e Planejamento**