

Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE MATO CASTELHANO

MENSAGEM AO PROJETO DE LEI Nº 32, DE 19 DE JUNHO DE 2024.

DD. Senhor (a) Presidente,

Senhoras e Senhores Vereadores,

Para os efeitos legais, estou submetendo à deliberação dessa Câmara Municipal a seguinte matéria:

Projeto de Lei: nº 32, de 07 de junho de 2024.

Ementa: Autoriza o Município a aprovar projetos de condomínio horizontal de lotes na área de expansão urbana que margeia a Barragem do Rio Capingui no Município de Mato Castelhana/RS.

Justificativa:

Tenho a honra de submeter à apreciação desta Egrégia Casa, o incluso Projeto de Lei, **requerendo caráter de urgência, nos termos do art. 77, §§ 1º e 2º da Lei Orgânica Municipal**, que autoriza o Município a aprovar projetos de condomínio horizontal de lotes na área de expansão urbana que margeia a Barragem do Rio Capingui no Município de Mato Castelhana/RS.

A autorização para aprovar projetos de condomínio horizontal de lotes na área de expansão urbana que margeia a Barragem do Rio Capingui no Município de Mato Castelhana é uma medida estratégica que combina o ordenamento urbano, a promoção da qualidade de vida, a valorização imobiliária, o desenvolvimento econômico, a adequação às normas legais, a diversidade habitacional e a preservação ambiental. Este projeto de lei representa um passo importante para o futuro do município, garantindo um crescimento sustentável e equilibrado.

Devemos considerar também que aprovar projetos de condomínio horizontal de lotes do Município de Mato Castelhana é uma medida que visa o ordenamento urbano e o desenvolvimento sustentável do município. Condomínios horizontais permitem um planejamento mais eficiente do uso do solo, promovendo um crescimento urbano organizado e controlado. Este tipo de desenvolvimento facilita a implementação de infraestrutura e serviços públicos, como redes de água, esgoto, energia elétrica e transporte, de maneira mais eficiente e econômica.

Os condomínios horizontais proporcionam uma melhoria significativa na qualidade de vida dos residentes. Estes empreendimentos geralmente incluem áreas verdes, espaços de lazer e convivência, além de sistemas de segurança mais eficazes, promovendo um ambiente mais saudável e seguro para as famílias. A presença de espaços comuns e áreas verdes também contribui para a saúde física e mental dos moradores, incentivando atividades ao ar livre e a interação social.

Contando com a habitual atenção do Poder Legislativo, esperamos a aprovação do referido Projeto de Lei.

Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE MATO CASTELHANO

Mato Castelhana/RS, 19 de junho de 2024.

ROGÉRIO AZEREDO FRANÇA
Prefeito Municipal

PROJETO DE LEI Nº 32, DE 19 DE JUNHO DE 2024.

**AUTORIZA O MUNICÍPIO A APROVAR
PROJETOS DE CONDOMÍNIO
HORIZONTAL DE LOTES NA ÁREA DE
EXPANSÃO URBANA QUE MARGEIA A
BARRAGEM DO RIO CAPINGUI NO
MUNICÍPIO DE MATO CASTELHANO/RS.**

Art. 1º Autoriza o Município a aprovar projetos de Condomínio Horizontal de Lotes na Área de Expansão Urbana que margeia a Barragem do Rio Capingui.

Parágrafo único - Para efeitos desta Lei, considera-se como Condomínio Horizontal de Lotes o parcelamento de solo, sob a forma da Lei nº 4.591/64, e do Decreto-Lei nº 271/67.

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.

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 norma que vigerão entre os condôminos, bem como as limitações edilícias e de uso do solo relacionadas com cada unidade, observada a legislação municipal vigente.

Art. 4º Os requisitos para a configuração do Condomínio 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 Mato Castelhana, o empreendedor deverá apresentar ao Ofício do Registro de Imóveis, no mínimo, os seguintes documentos:

I - requerimento solicitando o registro da instituição condominial;

Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE MATO CASTELHANO

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.

III - convenção do condomínio;

IV - anotação de responsabilidade técnica (ART) do responsável pelo projeto e execução.

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 Uma vez concluído o empreendimento, aprovado pelo Município, 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 deverá ser cercado, com exceção da face que margeia o lago.

§ 2º O incorporador deverá executar as seguintes obras, além da infraestrutura: portaria, área destinada ao zelador, área de lazer e recreação.

§ 3º Os lotes terão área mínima de 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados), e pelo menos uma das testadas não poderá ter dimensões menores que 10,00m (dez metros), a exceção dos lotes de esquina, que terão área mínima de 400,00m² (quatrocentos metros quadrados) de área e testada mínima de 12,00m (doze metros).

Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE MATO CASTELHANO

§ 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.

Art. 9º 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 de Lotes será exigido gabarito mínimo de 6m (seis) metros de largura.

Art. 10. Para todas as questões técnicas referentes a arruamento e obras de infraestrutura, bem como a aprovação do projeto de Condomínio Fechado de Lotes, será de competência da Secretaria Municipal de Coordenação e Planejamento.

Art. 11. O projeto de Condomínio Fechado 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. 12. Deverá ser destinado ao município 10% (dez por cento) de área pública fora do condomínio, quando o condomínio for executado sobre uma gleba.

§ 1º Não serão aceitas para o cálculo do percentual das áreas a serem transferidas, as de preservação permanente, as faixas non aedificandi e das faixas de servidão ao longo das linhas de transmissão de energia;

§ 2º Poderá ser doada área fora do condomínio, para a utilização em equipamentos urbanos e comunitários necessários a atender a demanda de serviços públicos.

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

§ 4º O percentual de área a ser destinado ao Município poderá ser substituído por valor indenizatório em moeda corrente nacional, equivalente ao valor da área avaliado pela Comissão de Avaliação de Imóveis. Deverá ser depositado em conta específica criada pela municipalidade com fim único e específico o valor para aplicações em equipamentos públicos urbanos.

Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE MATO CASTELHANO

Art. 13. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Mato Castelhana, 19 de junho de 2024.

ROGÉRIO AZEREDO FRANÇA
Prefeito Municipal