



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

Resolução 01/2020

"Condomínios Unifamiliares e Multifamiliares"

Considerando a Lei Complementar nº118, de 28/08/2017 e alteração, Plano Diretor do Município de Santa Rosa, tratado sobre "Condomínios Unifamiliares e Multifamiliares" nos artigos 216 e 217;

Considerando que a análise desses artigos, aparentemente, revela um direcionamento maior para o condomínio de lotes, abordando diretrizes gerais sobre o assunto, permitindo interpretações diversas sobre o tema;

Considerando que a própria legislação citada possibilita a criação de lei específica com intuito de esclarecer/complementar o tema;

Considerando o ingresso de inúmeros processos de licenciamento deste tipo de obra (edificações geminadas ou conjugadas, podendo as mesmas serem assobradadas e que passam a constituir condomínio de edificações) junto a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação;

Considerando a necessidade clarear as normativas legais sobre o tema garantindo segurança no encaminhamento dos processos aos proprietários, responsáveis técnicos, analistas e fiscais da prefeitura e registradores;

O Conselho de Desenvolvimento Sustentável - CMDS, criado pela Lei Complementar Nº 33, de 11 de outubro de 2006 e mantido pela Lei Complementar Nº 118 de 27 de agosto de 2017,

RESOLVE:

- 1 Estabelecer normativas e definições no sentido de ajustar/complementar a legislação vigente.**



1.1 **DO TIPO GEMINADAS OU CONJUGADAS**, podendo as mesmas serem assobradadas.

a) o tamanho mínimo das frações de uso exclusivo do lote para cada unidade habitacional inserida no condomínio de edificações deverá ser de 125m², cujas frações, se houver, deverão ser discriminadas no processo de individualização. Ficando a responsabilidade de localização destas áreas a cargo dos proprietários do condomínio, sempre levando em consideração a referida metragem mínima, em documento único;

b) Em situações consolidadas, isto é, no caso de unidades construídas até a data de aprovação da presente Resolução, o tamanho das frações de uso exclusivo do lote para cada unidade habitacional regularizada, deverá respeitar a fração utilizada de fato por cada condômino, ficando a responsabilidade de localização destas áreas a cargo dos proprietários do condomínio.

c) os índices urbanísticos previstos na Lei Complementar nº118, de 28-8-2017 e alteração - Plano Diretor - devem ser atendidos, individualmente nas frações de uso exclusivo pertencentes ao condomínio;

d) não será obrigatória, nos processos de individualização a existência de "áreas de uso comum" no lote se as frações de área de uso exclusivo possuírem acessos diretos às vias públicas. Os demais tipos de áreas (área construída de propriedade privativa, área construída de propriedade e uso comum, área total construída de cada unidade, fração ideal do terreno e de outras partes comuns expressa de forma decimal, ordinária ou em percentagem correspondente a cada unidade autônoma, a discriminação da parte do terreno ocupada pela edificação e a discriminação para cada unidade habitacional da respectiva área de uso exclusivo no lote, se houver, como jardim e quintal) devem ser discriminadas nos processos de individualização. Em havendo área de uso comum no terreno, esta deverá ser delimitada no processo de individualização.

e) Caso a fração ideal no terreno (expressa de forma decimal, ordinária ou em percentagem) atribuída a cada condômino não corresponda aos quinhões pertencentes aos proprietários segundo a matrícula do imóvel, deverão ser adquiridas/transmitidas as áreas necessárias para que haja total correspondência entre a área pertencente a cada um na matrícula e a fração ideal atribuída à respectiva unidade autônoma;

f) as áreas das paredes/muros divisórios projetados entre as unidades autônomas serão consideradas de propriedade e uso



comum. As paredes divisórias devem ser projetadas em alturas superiores à altura da cobertura;

g) fica facultado ao proprietário através dos responsáveis técnicos a apresentação, nos projetos de individualização, a localização dos muros divisórios das frações do lote, sempre levando em consideração a metragem mínima estabelecida na letra "a";

h) cada fração de uso exclusivo do lote que pertence ao condomínio poderá possuir os respectivos acessos de pedestre e de veículos, atendendo os limites previstos na legislação vigente;

i) cada fração de uso exclusivo do lote que pertence ao condomínio poderá possuir uma entrada de energia, com medidor individual para cada unidade autônoma;

j) cada fração de uso exclusivo do lote que pertence ao condomínio poderá possuir uma entrada de abastecimento de água, com medidor individual para cada unidade autônoma;

l) cada fração de uso exclusivo do lote que pertence ao condomínio poderá possuir o sistema de destinação de águas servidas individual para cada unidade autônoma, atendendo os limites previstos na legislação vigente;

m) Para os fins do disposto na letra "b", considera-se situação consolidada aquela em que a utilização do imóvel de forma localizada já se encontra instalada no imóvel até a data da emissão da presente Resolução.

n) os processos de individualização das unidades autônomas, acompanhados do instrumento de instituição de condomínio, deverão ser encaminhados diretamente no Cartório de Registro de Imóveis, uma vez que se trata de um procedimento de ordem registral, dispensadas a aprovação municipal do projeto de individualização, exceto para os casos de situação consolidada. Ficarà dispensada a apresentação de convenção de condomínio. A gestão das partes comuns será feita de comum acordo entre os condôminos, podendo ser formalizada por meio de instrumento particular;

1.2 **DO TIPO CONDOMÍNIOS ORDINÁRIOS** (duas ou mais unidades habitacionais – que não sejam geminadas ou conjugadas - sobre o mesmo lote).



Quanto aos condomínios ordinários com duas ou mais unidades habitacionais, ficam estabelecidos, para fins de aprovação e registro, duas situações a saber:

- a) Os condomínios em SITUAÇÕES CONSOLIDADAS, isto é, os que são formalmente condomínios ordinários, mas que, de fato, são localizados e carecem de regularização;
- b) as NOVAS SITUAÇÕES de condomínios ordinários a serem ainda constituídos.

Fica estabelecido o seguinte regramento:

1.2.1 **SITUAÇÕES CONSOLIDADAS** – Condomínios ordinários (duas ou mais unidades habitacionais – que não sejam geminadas ou conjugadas - sobre o mesmo lote) com individualização de fato, em situações consolidadas:

a) para os casos de condomínios ordinários (lote urbano com dois ou mais proprietários de frações deste lote sem localização formal) assim registrados na matrícula, com edificações construídas até a data da emissão desta Resolução, poderá ser expedida a *Carta de Habite-se* para todos os proprietários ou para apenas um deles, desde que haja a anuência dos demais condôminos;

b) nos casos em que haja localização de fato, de parcelas do terreno com uso exclusivo de cada proprietário (independentemente da forma como expedida a *Carta Habite-se* – se individual ou coletiva), e que não se enquadrem nas situações passíveis de regularização através da modalidade do condomínio urbano simples, o imóvel poderá ser regularizado através do condomínio de casas, ainda que inexista área comum construída, respeitando-se as disposições que seguem:

b.1) nestes casos, nos processos de individualização será obrigatória a existência de “área de uso comum” no lote. Os demais tipos de áreas (área construída de propriedade privativa, fração ideal do terreno e de outras partes comuns (construídas ou não), se houver, expressa de forma decimal, ordinária ou em percentagem correspondente a cada unidade autônoma, a discriminação da parte do terreno ocupada pela edificação e a discriminação para cada unidade habitacional da respectiva área de uso exclusivo no lote, se houver, como jardim e quintal) também devem ser discriminadas nos processos de individualização;

b.2) o tamanho das frações de uso exclusivo do lote para cada unidade habitacional regularizada na forma disposta na letra b, acima, deverá respeitar a fração utilizada de fato por cada



condômino, ficando a responsabilidade de localização destas áreas a cargo dos proprietários do condomínio;

b.3) os índices urbanísticos previstos na Lei Complementar nº118, de 28-8-2017 e alteração - Plano Diretor, devem ser atendidos, individualmente, nas frações de uso exclusivo do lote incluídas no condomínio a ser regularizado;

b.4) caso a fração ideal no terreno (expressa de forma decimal, ordinária ou em percentagem) atribuída a cada condômino não corresponda aos quinhões pertencentes aos proprietários segundo a matrícula do imóvel, deverão ser adquiridas/transmitidas as áreas necessárias para que haja total correspondência entre a área pertencente a cada um na matrícula e a fração ideal atribuída à respectiva unidade autônoma;

b.5) para estes casos, o processo de individualização deve ser aprovado pelo município, através de seu setor competente, o qual certificará tratar-se de situação consolidada, bem como que foram respeitados os parâmetros urbanísticos locais.

b.6) o terreno que assenta as unidades habitacionais é considerado propriedade comum dos condôminos, podendo ser de utilização mista, isto é, parte é de uso comum do condomínio (obrigatório) e parte poderá ser de utilização exclusiva de cada um dos proprietários (opcional).

b.7) aplicam-se à regularização dos casos de condomínios consolidados, as disposições constantes das alíneas "h", "i", "j" e "l", do item 1.1;

b.8) após a aprovação do município, os processos de regularização e individualização das unidades autônomas dos condomínios consolidados, instruídos com o instrumento de instituição de condomínio deverão ser encaminhados ao Cartório de Registro de Imóveis para regularizar sua situação registral e obter matrículas individuais para cada unidade autônoma resultante dos condomínios, sendo dispensada a convenção de condomínio. A gestão das partes comuns será feita de comum acordo entre os condôminos, podendo ser formalizada por meio de instrumento particular;

b.9) considera-se situação consolidada aquela em que a utilização do imóvel de forma localizada já se encontra instalada no imóvel até a data da emissão da presente Resolução.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

1.2.2 **NOVAS SITUAÇÕES** - condomínios ordinários (duas ou mais unidades habitacionais – que não sejam geminadas ou conjugadas - sobre o mesmo lote):

a) para os casos de condomínios ordinários assim registrados na matrícula (lote urbano com dois ou mais proprietários de frações deste lote sem localização), o licenciamento de edificações a partir da emissão da data desta Resolução será possível, desde que o Alvará seja emitido em nome de **todos** os proprietários do condomínio;

b) nestes casos, os imóveis não serão objeto de regularização através do condomínio de casas previsto no item 1.2.1, acima. Em havendo pretensão de individualizar os lotes para utilização exclusiva de cada proprietário, a regularização deve ser feita através do parcelamento do solo, cumprindo-se todos os requisitos legais aplicáveis ao caso, inclusive o respeito à fração mínima de parcelamento prevista na legislação municipal vigente.

2 CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES

Os casos de condomínio urbano simples obedecem a seguinte normatização:

a) quando o mesmo imóvel contiver construções de casas ou cômodos, poderá ser instituído condomínio urbano simples, respeitados os parâmetros urbanísticos locais, e serão discriminadas, no processo de individualização, área construída de propriedade privativa, área construída de propriedade e uso comum, se houver, área total construída de cada unidade, se for o caso (área privativa + área comum), fração ideal do terreno e de outras partes comuns, se houver, expressa de forma decimal, ordinária ou em percentagem correspondente a cada unidade autônoma, a parte do terreno ocupada pelas edificações, as de utilização exclusiva e as áreas que constituem passagem para as vias públicas e para as unidades entre si;

b) caso a fração ideal no terreno (expressa de forma decimal, ordinária ou em percentagem) atribuída a cada condômino não corresponda aos quinhões pertencentes aos proprietários segundo a matrícula do imóvel, deverão ser adquiridas/transmitidas as áreas necessárias para que haja total correspondência entre a área pertencente a cada um na matrícula e a fração ideal atribuída à respectiva unidade autônoma;

c) Não constituem condomínio urbano simples:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

I - as situações contempladas pelo direito real de laje;

II - as edificações ou os conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos como unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, a que se refere a Lei nº 4.591, de 1964;

III - aqueles condomínios que possuem sistema viário interno para acesso as unidades imobiliárias autônomas; e

IV - aqueles condomínios que possuem unidades imobiliárias autônomas com acessos independentes aos logradouros públicos existentes.

d) em situações consolidadas, isto é, no caso de casas ou cômodos construídos até a data da emissão da presente Resolução, o tamanho das frações de uso exclusivo do lote para cada unidade habitacional regularizada, deverá respeitar a fração utilizada de fato por cada condômino, ficando a responsabilidade de localização destas áreas a cargo dos proprietários do condomínio;

e) para os novos casos, isto é, para casas ou cômodos construídos a partir da data da emissão desta Resolução, o tamanho mínimo das frações de uso exclusivo do lote para cada unidade habitacional oriunda de condomínio urbano simples deverá ser de 200,00m², ficando a responsabilidade de localização destas áreas a cargo dos proprietários do condomínio, levando em consideração a referida metragem mínima;

f) para os fins do disposto na letra "d", considera-se situação consolidada aquela em que a utilização do imóvel de forma localizada já se encontra instalada no imóvel até a data da emissão da presente Resolução;

g) caso a fração ideal no terreno (expressa de forma decimal, ordinária ou em percentagem) atribuída a cada condômino não corresponda aos quinhões pertencentes aos proprietários segundo a matrícula do imóvel, deverão ser adquiridas/transmitidas as áreas necessárias para que haja total correspondência entre a área pertencente a cada um na matrícula e a fração ideal atribuída à respectiva unidade autônoma;

h) os índices urbanísticos previstos na Lei Complementar nº118, de 28-8-2017 e alteração - Plano Diretor - devem ser atendidos,



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

individualmente, nas frações de uso exclusivo do lote incluídas no condomínio a ser regularizado;

i) o projeto de regularização/individualização do condomínio urbano simples deverá ser aprovado pelo Município para possibilitar o ingresso no Registro de Imóveis; e,

j) ao condomínio urbano simples serão aplicáveis as regras previstas nos arts. 61 e seguintes da Lei 13.465/2017 e nos arts. 69 e seguintes do Decreto nº 9.310/2018.

Santa Rosa, 12 de fevereiro 2020.


NERISON ANTÔNIO PAVÉGLIO

Presidente do CMDS