

LEI COMPLEMENTAR Nº 012 DE 11 DE JULHO DE 2005.

ESTABELECE A INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO HORIZONTAL DE LOTES PARA FINS RESIDENCIAIS.

(Alterada pelas Leis Complementares nº 016 e
25/2006 e 036/2008)

CELSO BASSANI BARBOSA, Prefeito Municipal de Xangri-Lá, **FAZ SABER** que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e ELE, em cumprimento ao artigo 61, IV da Lei Orgânica do Município, sanciona e promulga a seguinte **Lei Complementar**:

Art. 1º - Fica instituído o condomínio horizontal de lotes para fins residenciais, na zona urbana da cidade de Xangri-Lá, mediante prévia aprovação dos projetos pelos órgãos públicos competentes, respeitando-se os índices urbanísticos e critérios previstos no Código de Obras e na legislação vigente até a implantação do futuro Plano Diretor do Município.

Art. 2º - Considera-se condomínio horizontal de lotes, o empreendimento que será projetado nos moldes definidos no Código Civil, arts. 1331 e seguintes, artigo 8º da Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e no Art.3º do Decreto Lei 271/67, no qual cada lote será considerado como unidade autônoma, a ela atribuindo-se fração ideal do todo.

Art. 3º - Para efeito de aplicação desta Lei, são adotadas as seguintes definições:

Condomínio horizontal de lotes: modelo de parcelamento do solo formando área fechada por muros com acesso único controlado, em que a cada unidade autônoma cabe, como parte inseparável, fração ideal de terreno correspondente às áreas comuns destinadas a vias de acesso e recreação.

Alinhamento predial: linha divisória entre o lote e o logradouro público.

Gleba: área de terra com localização e delimitação definidas, não resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos.

Lote: terreno servido de infra-estrutura, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos em Lei Municipal para a zona a que pertence.

Largura do lote: distância entre as divisas laterais do lote ou entre a maior testada e o lado oposto ou entre duas testadas opostas, medida ortogonalmente no ponto médio da profundidade do lote.

Profundidade do lote: distância entre a testada e o fundo do lote, medida entre os pontos médios de testada e da divisa do fundo.

LEI COMPLEMENTAR Nº 012 DE 11 DE JULHO DE 2005.

Área urbana: a destinada à edificação de prédios e equipamentos urbanos, especificados em Lei Municipais.

Unificação: é a união de lotes transformando em um lote com metragem ampliada.

Art. 4º - Fica estabelecido o critério de zoneamento e limitação de espaço para implantação de condomínio horizontal de lotes, assim determinado:

I – Zona A – limitado à leste pela Avenida Beira Mar, a oeste pela Avenida Paraguassú, com testada máxima de 300 metros.

II – Zona B – limitado à leste pela Avenida Paraguassú e a oeste pelo prolongamento do Parque Central de Atlântida ou rua Rio Novo, com testada máxima de 300 metros.

III – Zona C – limitado à leste pelo prolongamento do Parque Central de Atlântida ou rua Rio Novo, a oeste pela Estrada do Mar, com testada máxima de 1000 metros.

IV – Zona D – limitado à leste pela Estrada do Mar e a oeste pelo limite do Município, com testada máxima a ser definida no Plano Diretor do Município de Xangri-Lá.

Art. 5º - O condomínio horizontal de lotes deverá, pelo menos, satisfazer aos seguintes requisitos:

- I- Os lotes terão área mínima de 240 m² (duzentos e quarenta metros quadrados);
- II- As pistas de rolamento dos acessos deverão ter no mínimo largura de 6 m (seis metros);
- III- Os lotes deverão ter largura média mínima de 10 m (dez metros);
- IV- Os lotes deverão ter profundidade mínima de 24 metros;
- V- Todos os lotes deverão ter frente para os acessos;
- VI- Possuir estacionamento para visitantes, no mínimo uma vaga para cada cinco lotes;
- VII- Os muros internos das residências poderão ter altura máxima de 2 (dois) metros;
- VIII- O recuo frontal deverá ser de, no mínimo, 4 (quatro) metros;
- IX- A Taxa de Ocupação (TO), índice de aproveitamento (IA) e a Cota Ideal (CI) aplicável aos lotes, é a estabelecida pela legislação municipal para a área do empreendimento;
- X- A altura máxima das residências deverá ser de 7,20 metros medidos do piso do primeiro até a lage de cobertura do segundo pavimento;
- XI- A altura máxima dos pavilhões esportivos deverá ser a mínima especificada pela confederação a que pertença o esporte.
- XII- Os condomínios localizados nas Zonas C e D do Art. 4º desta Lei, deverão prever faixa de 4 (quatro) metros de largura por toda a extensão limítrofe à faixa de domínio da RS-389, em ambos os lados da rodovia, sobre a faixa não edificante, para a passagem de infraestrutura de redes de água e esgoto municipal. A referida área deverá ser desmembrada e posteriormente doada ao município de Xangri-Lá.
(Incluído pela Lei Complementar 036/2008)

§ 1º - A largura da pista de rolamento poderá ser reduzida para 5 metros nos casos onde os acessos sirvam para atender no máximo para 6 (seis) unidades.

LEI COMPLEMENTAR Nº 012 DE 11 DE JULHO DE 2005.

§ 2º - Em condomínios fechados a unificação de lotes para a implantação de conjuntos residenciais compostos de unidades autônomas, obedecerá as metragens mínimas estabelecidas para tal fim, no Plano Diretor do Balneário onde se situa.

Art. 6º - Os condomínios horizontais de lotes por unidades autônomas poderão ser cercados com muros no alinhamento até a altura máxima de 3,2 metros na via principal e 2,6 metros na via secundária.

Art. 7º - Antes da elaboração do projeto de condomínio horizontal de lotes, o interessado deverá solicitar ao Município a expedição de Estudo de Viabilidade do empreendimento, apresentando, para este fim, requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

I - comprovante do domínio da gleba;

II - planta da Cidade em escala 1:20.000 (um por vinte mil), contendo a localização da gleba e dos equipamentos urbanos e comunitários existentes numa faixa de 1.000 m (mil metros) em torno da gleba, com as respectivas distâncias à mesma.

III – VETADO.

§ 1º A Prefeitura Municipal expedirá certidão informando a viabilidade ou não de ser implantado um condomínio horizontal de lotes.

§ 2º A certidão de que trata este artigo deverá ser expedida no prazo máximo de 60 (sessenta) dias e vigorará pelo prazo máximo de 360 (trezentos e sessenta) dias.

Art. 8º - Após o recebimento da Certidão de Viabilidade de implantação de um condomínio horizontal de lotes, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal a análise do traçado básico do empreendimento. Para esse fim, deverá encaminhar requerimento acompanhado dos documentos abaixo relacionados:

§ 1º - a planta do imóvel, no mínimo, com a determinação exata de:

- a) divisas do imóvel, com seus rumos, ângulos internos e distâncias;
- b) curvas de nível com 1,00m (um metro) de eqüidistância;
- c) árvores frondosas, bosques, florestas e áreas de preservação;
- d) nascentes, cursos d'água e locais sujeitos à erosão;
- e) locais alagadiços ou sujeitos a inundações;
- f) benfeitorias existentes;
- g) equipamentos comunitários e equipamentos urbanos, no local e adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser utilizada;
- h) servidões existentes, faixas de domínio de ferrovias e rodovias e faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica no local e adjacências, com as distâncias da área a ser utilizada;
- i) arruamentos 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 área a ser utilizada;
- j) cálculo da área total da gleba.

LEI COMPLEMENTAR Nº 012 DE 11 DE JULHO DE 2005.

§ 2º - O visto no projeto básico do traçado do projeto do condomínio horizontal de lotes não implicará em aprovação do projeto pelo Poder Público.

Art. 9º - Após a análise prévia o interessado solicitará a aprovação final do condomínio horizontal de lotes à Prefeitura Municipal, anexando os seguintes documentos:

I - Projeto geométrico apresentado através dos seguintes elementos:

- a) 05 (cinco) vias em cópias heliográficas ou impressas em papel sulfite;
- b) 01(uma) cópia em meio digital (disquetes de 3 ½" de alta densidade ou similar);
- c) 02 (duas) cópias em papel vegetal;

II - Memorial descritivo, contendo obrigatoriamente:

- a) Denominação do condomínio horizontal de lotes;
- b) Descrição sucinta do condomínio horizontal de lotes com suas características e fixação das zonas a que pertence a gleba;
- c) Indicação das áreas comuns que passarão ao domínio dos condôminos;
- d) Condições urbanísticas do condomínio horizontal de lotes e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções;
- e) Limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes, área do sistema viário, dos espaços livres de uso comum com suas respectivas percentagens;
- f) Lotes caucionados como garantia de execução dos serviços de infra-estrutura;
- g) A descrição sucinta do sistema de destinação final dos esgotos sanitários.

III - Projetos complementares aprovados pelas concessionárias dos respectivos serviços públicos, apresentados em 2 (duas) vias, a saber:

- a) Projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de drenagem de águas pluviais e seus complementos, bem como projeto de prevenção ou combate à erosão, quando necessário;
- b) Projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de abastecimento de água potável e, quando necessário, com o projeto de captação, tratamento e preservação;
- c) Projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de coleta de águas servidas;
- d) Projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de distribuição de energia elétrica e de iluminação;
- e) Projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos das obras de pavimentação dos acessos;
- f) Projeto de pavimentação dos passeios das vias de circulação e áreas de uso comum;
- g) Projeto completo de arborização de todo o empreendimento;
- h) Projeto de viabilidade do destino do esgoto sanitário e do pluvial caberá ao

LEI COMPLEMENTAR Nº 012 DE 11 DE JULHO DE 2005.

Município de Xangri-Lá analisar o sistema de tratamento do esgoto proposto pelo empreendedor, quando inexistente outro sistema propiciado pelo Município, órgão Público ou empresas privadas habilitadas para operar, condicionado ao atendimento aos parâmetros definidos na Licença Prévia expedida pela FEPAM para o empreendimento.

Parágrafo Único - Além da documentação do projeto, o empreendedor deverá juntar no pedido de aprovação do condomínio horizontal de lotes:

- I** - certidão vintenária do imóvel;
- II** - certidão de inteiro teor do terreno, expedida pelo Registro de Imóveis competente;
- III** - certidões negativas de impostos municipais, estaduais e federais, relativos ao imóvel;
- IV** - certidão negativa de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;
- V** - certidão negativa de ações penais relativas ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública, referente ao empreendedor ou empresa empreendedora e seus sócios;
- VI** - documentação de identificação e caracterização do proprietário do condomínio horizontal de lotes;
- VII** - cronograma físico de execução dos serviços e obras de infra-estrutura exigidos;
- VIII** - orçamento dos serviços e obras de infra-estrutura exigidos, apresentado em 2 (duas) vias;
- IX** - discriminação dos bens ou instrumentos oferecidos em garantia da execução dos serviços e obras de infra-estrutura;
- X** - modelo do contrato de compromisso de compra e venda dos lotes;
- XI** - comprovantes de pagamento dos emolumentos e taxas.

Art. 10 - A Prefeitura Municipal, após análise pelos seus órgãos competentes, baixará Decreto de Aprovação do condomínio horizontal de lotes e expedirá o Alvará de Licença para a execução dos serviços e obras de infra-estrutura que serão: arruamento com calçamento, iluminação, água e esgoto, devendo o empreendedor fazer a entrega da escritura pública de caução. **(Alterado pela Lei Complementar nº 025/2006).**

Art. 11 - Após a publicação do Decreto de Aprovação do condomínio horizontal de lotes e a expedição do Alvará de Licença correspondente, o empreendedor terá o prazo de 270 (duzentos e setenta) dias para registrar o loteamento na circunscrição imobiliária competente, sob pena de caducidade dos atos administrativos de sua aprovação.

Art. 12 - Deverão constar do contrato padrão, aprovado pelo Município e arquivado no Cartório de Registro de Imóveis competente, a denominação do empreendimento, o zoneamento de uso e ocupação do solo, os coeficientes de aproveitamento, taxas de ocupação, recuos, alturas máximas de edificação, áreas não edificáveis, o cronograma físico dos serviços e obras e a existência de garantias reais ou fidejussórias.

Art. 13 - É proibido divulgar, vender ou prometer lotes antes do registro do condomínio horizontal de lotes no Cartório de Registro de Imóveis competente.

LEI COMPLEMENTAR Nº 012 DE 11 DE JULHO DE 2005.

Art. 14 - Em nenhum caso o condomínio horizontal de lotes poderá prejudicar o escoamento normal das águas e ou as obras necessárias de infraestrutura do município.

Art. 15 - Para os fins desta Lei, somente profissionais legalmente habilitados e devidamente cadastrados na Prefeitura poderão assinar, como responsáveis técnicos, levantamentos topográficos, projetos, memoriais descritivos, especificações, orçamentos, planilhas de cálculo, laudos, perícias, avaliações ou quaisquer outros documentos técnicos submetidos à apreciação da Prefeitura Municipal.

§ 1º - Serão considerados profissionais legalmente habilitados aqueles inscritos e com situação regular junto ao CREA-RS, segundo suas atribuições profissionais.

§ 2º - A responsabilidade civil pelos serviços de levantamentos topográficos, projetos, especificações, memoriais e cálculos caberá aos seus autores e responsáveis técnicos e, pela execução das obras, aos profissionais ou empresas que as construírem.

§ 3º - A Prefeitura Municipal não assumirá quaisquer responsabilidades por projetos a ela apresentados, aprovados ou não pelas concessionárias competentes.

Art. 16 - Para os “loteamentos fechados” já efetivamente instituídos e que optarem em adequar-se ao regime desta Lei, lhes será assegurado indenizar as áreas públicas, nos casos em que couber, no percentual de 15% (quinze por cento) tendo por base o valor atualizado, pelos índices oficiais, da terra nua, verificado na respectiva guia de ITBI, quando da aquisição da gleba, que será regulamentado através de Lei ordinária, devendo obrigatoriamente o valor da indenização ser depositado em conta bancária específica que será destinada à aquisição e construção de imóveis para o próprio municipal.

§ 1º - Fica denominada de Fundo TAC a conta específica citada do “caput” deste artigo, e somente poderá ser movimentada mediante autorização legislativa, após aprovação do respectivo Projeto de Lei, ao fim que se destina a movimentação, considerando-se aprovado quando obtiver 2/3 (dois terços) dos votos válidos.

§ 2º - Poderá o empreendedor, por si ou em associação com outros empreendedores, optar pela permuta de área de terras, com valor equivalente ao previsto no “caput” deste artigo, devidamente apurado por avaliação prévia da área permutada, facultando ao Município aceitar ou não, mediante autorização legislativa.

§ 3º - As áreas Públicas indenizadas deverão ter as destinações atuais mantidas.

§ 4º - O empreendimento deverá estar registrado no Cartório de Registro de Imóveis como condomínio horizontal de lotes no prazo máximo de um ano contado a partir da data de publicação da Lei ordinária que regulamentará a indenização, inclusive com a averbação em cada uma das matrículas.

§ 5º - O valor da indenização poderá ser total ou parcialmente convertido em benfeitorias a serem realizadas nos próprios municipais e áreas públicas do Município, conforme planilha de custos e obras previamente elaborada pela Secretaria de Obras e Serviços Públicos, compensáveis até o limite dos valores nela constante ou, ainda, na construção e aquisição de imóveis para o Município ficando tal opção a critério do Poder Executivo. (§ **incluído pela Lei Complementar nº 016/2006**).

LEI COMPLEMENTAR Nº 012 DE 11 DE JULHO DE 2005.

Art. 17 - Os condomínios horizontais de lotes instituídos por esta Lei deverão ter um percentual mínimo de 25% (vinte cinco por cento) da área total parcelada, para as vias de circulação, para áreas não edificáveis e para áreas destinadas a equipamentos urbanos não edificáveis, o mesmo se aplicando aos empreendimentos que já estejam aprovados por Decreto, com estudo de viabilidade técnica em tramitação ou já aprovada.

Parágrafo Único – Todas as obras, coletivas ou individuais que vierem a serem edificadas no condomínio horizontal de lotes, deverão ser previamente submetidas à aprovação pelo setor competente do Município, aplicando-se as mesmas normas definidas no regime urbanístico do empreendimento e normas válidas para as construções naquele setor, seguindo o que determina o Plano Diretor do Município ou na ausência, fixado pela legislação vigente e Código de Obras.

Art. 18 - Além do previsto no Parágrafo Único do artigo anterior, os condomínios horizontais de lotes instituídos por esta Lei deverão constituir fora dos limites intramuros do empreendimento, em local de interesse do Município, o percentual mínimo de 15% da área total parcelada como área de livre uso comum do povo, que poderá ser fracionada em 03 (três) módulos, respeitado o mínimo de 05 % (cinco por cento) para cada módulo.

§ 1º - o percentual referido no “caput” poderá ser convertido em pecúnia ou benfeitorias, nunca em valor inferior a 15% do valor de mercado da área a ser empreendida, caso em que a destinação do valor ou o local da benfeitoria será determinado por Lei ordinária.

§ 2º - o cumprimento ao estabelecido no “caput” não impede a tramitação do estudo de viabilidade técnica do projeto, mas é condição *sine qua non* para a aprovação do empreendimento.

Art. 19 - Os novos empreendimentos deverão prever reserva de área para vias laterais que terão largura mínima de 12m (doze metros) cuja destinação ficará a critério do município.

§ 1º - a área referida no caput, corresponde a toda extensão do condomínio, deverá ser adquirida pelo empreendedor e posteriormente doada ao município.

§ 2º - cada empreendimento deverá prever reserva de 50% da cada via.

§ 3º - A destinação das áreas laterais poderá ser somada e transferida para um único lado do empreendimento.

§ 4º - Toda a área doada para as vias externas será subtraída proporcionalmente do percentual de 15% previsto no artigo 18.

Art. 20 - O projeto de condomínio horizontal de lotes deverá ser acompanhado de memoriais e preenchimento dos quadros de áreas, bem como de minuta da convenção de condomínio que deverá ser submetida à prévia aprovação do Executivo Municipal, bem como suas alterações, como condição de sua validade.

LEI COMPLEMENTAR Nº 012 DE 11 DE JULHO DE 2005.

Art. 21 - Serão áreas e edificações de uso privativo e de manutenção privativa do condômino as vias urbanas internas de comunicação, os muros, guaritas, serviços e obras de infra-estrutura, equipamentos condominiais e todas as áreas e edificações que, por sua natureza, destinem-se ao uso privativo de todos os condôminos.

§ 1º - O recolhimento dos resíduos sólidos urbanos dos condomínios é de inteira responsabilidade dos mesmos;

§ 2º - A iluminação condominial é de responsabilidade dos condôminos.

Art. 22 – Todas as obras, coletivas ou individuais que vierem a ser edificadas no condomínio horizontal de lotes deverão ser previamente submetidas á aprovação pelo setor competente do Município, aplicando-se a elas as mesmas normas válidas para construções naquele setor, seguindo o que determina o Plano Diretor do Município ou na sua ausência, fixado pelo Código de Obras e legislação vigente.

Parágrafo único – opcionalmente ao instituído no “caput”, o condomínio horizontal de lotes poderá sugerir o seu Plano Diretor próprio de edificações que deverá ser obrigatoriamente aprovado por Lei Complementar.

Art. 23 - Na instituição do condomínio horizontal de lotes é obrigatória a instalação de rede e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica, iluminação das vias comuns, rede de drenagem pluvial, esgotos sanitários, segundo legislação específica, obras de pavimentação e tratamento paisagístico de áreas de uso privativo dos condôminos, ficando sob exclusiva responsabilidade dos condôminos a manutenção das redes e equipamentos urbanos que estiverem no interior da área condominial.

Art. 24 – O Município, por seus setores competentes, fiscalizará a implantação de obras individuais ou coletivas e, ao final das mesmas, concederá o termo de conclusão e aceite ou habite-se da obra.

Art. 25 - A Prefeitura Municipal exigirá que o empreendimento apresente através dos órgãos competentes a viabilidade do destino do esgoto cloacal e pluvial.

Art. 26 - A aprovação dada pelo Município ao projeto de condomínio horizontal de lotes ficará condicionada à assinatura de termo de compromisso. Mediante termo de compromisso o interessado se obrigará:

- a) a executar, as suas expensas, no prazo fixado pelo cronograma de obras apresentado pelo empreendedor, todas as obras constantes dos projetos aprovados, com prazo máximo de 4 (quatro) anos.
- b) a executar e colocar os marcos de alinhamento e nivelamento, os quais deverão ser de concreto, segundo localização e padrão definidos pelo Município;
- c) permitir e facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços;

LEI COMPLEMENTAR Nº 012 DE 11 DE JULHO DE 2005.

d) durante a construção do condomínio a Prefeitura admitirá a aprovação e execução de residências, condicionando a sua “Carta de Habitação” ao cumprimento dos requisitos do art. 24 supra.

Art. 27 - (Revogado pela Lei Complementar nº 025/2006).

Art. 28 – Para a aprovação dos empreendimentos previstos nesta Lei, deverá ser atendido, no mínimo, para o Balneário de Atlântida, as definições contidas na Lei 1.529 de 03 de maio de 1976 (Plano Diretor de Atlântida), observada a exceção contida no parágrafo único do art. 22 daquela Lei.

Art. 29 – Para a aprovação dos empreendimentos previstos nesta Lei, deverá ser atendido, no mínimo, para o Balneário Arpoador, as definições contidas em seu Plano Diretor próprio, observada a exceção contida no parágrafo único do art. 22 daquela Lei.

Art. 30 - Para a aprovação dos empreendimentos previstos nesta Lei, deverá ser atendido, no mínimo, para o restante do Município de Xangri-Lá, as disposições da Lei 1628 de 15 de maio de 1978, no que couber.

Art. 31 – As disposições contidas nos artigos 29 e 30 serão aplicadas tão somente até a entrada em vigor do Plano Diretor do Município de Xangri-Lá.

Art. 32 – Aplica-se no que couber as disposições da Lei Municipal nº 060/93

Art. 33 - Ficam revogadas as Leis Complementares 007, de 15 de outubro de 2004 e 008, de 27 de dezembro de 2004.

Gabinete do Prefeito Municipal de Xangri-Lá, em 11 de Julho de 2005.

CELSO BARBOSA
Prefeito Municipal

Registre-se e Publique-se.

MARCO AURÉLIO DA SILVA PRESTES
Secretário de Administração e Finanças.

LEI COMPLEMENTAR Nº 012 DE 11 DE JULHO DE 2005.