

MENSAGEM N.º 054, DE 25 DE AGOSTO DE 2022.

Senhor Presidente da Câmara Municipal de Vereadores,
Senhores Vereadores,

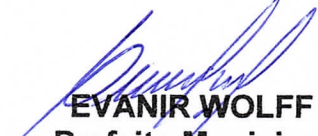
Temos a satisfação de saudá-los, oportunidade em que submetemos à elevada apreciação dessa Egrégia Câmara Municipal de Vereadores, o **PROJETO DE LEI N.º 054/2022 DE 25 DE AGOSTO DE 2022**, em apenso, que ***Revoga a Lei n.º 3938 de 23 de dezembro de 2014, que dispõe sobre condomínios residenciais por unidade autônomas e dá outras providências.***

A revogação da Lei de que trata este Projeto de Lei faz-se necessária uma vez que o tema por ela tratado, encontra-se contemplado na Lei n.º 4518, que Institui o Plano Diretor do Município de Tapejara e dá outras providências e por desconhecimento ou lapso, não foi revogada quando da edição do novo Plano Diretor.

Diante disso, estamos apresentando a proposta de revogação da mesma, visto ser conflitiva com a Lei n.º 4518.

Ante o exposto, pedimos a aprovação da matéria.

Gabinete do Prefeito Municipal de Tapejara - RS,
aos 25 dias de mês de agosto de 2022.


EVANIR WOLFF
Prefeito Municipal

RECEBIDO EM

29 / 08 / 22

Câmara Mun. de Vereadores



PROJETO DE LEI N.º 054/2022, DE 25 DE AGOSTO DE 2022

Revoga a Lei n.º 3938 de 23 de dezembro de 2014, que dispõe sobre condomínios residenciais por unidade autônomas e dá outras providências.

Art. 1.º Fica revogada a Lei n.º 3938 de 23 de dezembro de 2014, que dispõe sobre condomínios residenciais por unidade autônomas e dá outras providências.

Art. 2.º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE TAPEJARA,

aos


EVANIR WOLFF
Prefeito Municipal





www.LeisMunicipais.com.br

LEI Nº 3938

DISPÕES SOBRE CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS POR UNIDADES AUTÔNOMAS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

SEGER LUIZ MENEGAZ, Prefeito Municipal de Tapejara, Estado do Rio Grande do Sul, no uso das atribuições legais que lhe confere a Lei Orgânica Municipal, FAÇO SABER, que o Poder Legislativo aprovou e eu em cumprimento ao disposto no art. 65, inciso V, da Lei Orgânica do Município sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º A instituição de condomínios residenciais por unidades autônomas, seja quando se constituírem em casas térreas ou assobradadas, obedecerá ao disposto nesta lei.

Parágrafo único. Exclui-se desta lei condomínios de interesse social.

Art. 2º Quando nas glebas ou lotes de terreno onde não houver edificação, o proprietário, promitente comprador, cessionário ou promitente cessionário pretender construir ou instituir condomínio por unidades autônomas, observar-se-á:

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 de utilização exclusiva dessas casas, como jardim, quintal, bem assim como a fração ideal de todo o terreno e de partes comuns que corresponderá às unidades;

II - Serão discriminadas as partes do total do terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares de direito sobre os vários tipos de unidades autônomas;

III - Serão discriminadas as áreas que se constituírem em passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si;

Art. 3º Quando as glebas ou lotes de terrenos, sobre os quais se pretende instituir condomínios por unidades autônomas para residências unifamiliares deverão executar, por sua exclusiva responsabilidade, as obras de instalação de rede e equipamentos para o abastecimento de água potável, de rede de energia elétrica, de iluminação pública e de esgoto pluvial e doméstico, a execução de obra de abertura das vias de comunicação de meio fio e sarjeta, pavimentação e arborização, bem como a execução das pontes, muros de arrimo e demais obras necessárias, ficando sob exclusiva responsabilidade dos condôminos a manutenção das redes e equipamentos que estiverem situados no interior da área condominial.

§ 1º Os serviços que se refere no caput do art. 3º, serão implantados e mantidos pelos condôminos, devendo sua implantação ser aprovada, previamente, mediante projetos técnicos elaborados pelos interessados e submetidos à aprovação dos órgãos complementares.

§ 2º A execução das obras referidas no caput do art. 3º, serão fiscalizadas pelos órgãos técnicos competentes.

Art. 4º Na instituição de condomínio por unidades autônomas será observado o limite máximo de 30.000,00m² (trinta mil metros quadrados) de área e dimensões de testada para o logradouro público entre 60m (sessenta metros) e 200m (duzentos metros) e profundidade máxima de 200m (duzentos metros).

§ 1º O município poderá excepcional do disposto deste artigo, os condomínios a serem implantadas em zonas já estruturadas urbanisticamente onde a rede viária existente tornar inadequadas as dimensões de testadas e áreas máximas.

§ 2º O condomínio não poderá interromper sequência das principais Ruas e Avenidas do município.

§ 3º Não será permitido a instituição de condomínio em glebas ou lotes contínuos, ou seja, deverá se ter no mínimo uma via pública entre os mesmos.

Art. 5º Nos condomínios por unidades autônomas serão preservadas áreas livres de uso comum em proporção mínima de 35% (trinta e cinco por cento) de área total da gleba, sendo que no mínimo 20% deste percentual deverão ser utilizados para jardins, arborização, recreação, lazer e equipamentos urbanos.

§ 1º quando a gleba que trata este artigo não tiver sido objeto de loteamento anterior e dele não tenha resultado prévia doação de área pública, deverá ser destinado 10% (dez por cento) do total da gleba para uso público, devendo esta área estar localizada externa ao condomínio e dentro da mesma matrícula, com localização a ser definida pelo município, não sendo aceitas no cálculo do percentual de áreas a serem transferidas:

I - As áreas de preservação permanente, reservas florestais e as faixas não edificáveis;

II - As áreas das faixas de servidão ao longo das linhas de transmissão de energia elétrica.

§ 2º Não se enquadram nas exigências do parágrafo anterior os condomínios implantados em glebas com área inferior a 4.000m² (quatro mil metros quadrados)

Art. 6º Os condomínios por unidades autônomas deverão atender os seguintes requisitos:

I - Deverão ter acesso à via pública, adequado ao trânsito de veículos e de pedestres, e que atenda às seguintes condições:

- a) Não possuir declividade superior a 12% (doze por cento) em qualquer trecho do percurso;
- b) O acesso de veículos ao condomínio deverá apresentar largura mínima de 6,00 (seis) metros. O acesso de pedestres deveremos ter no mínimo 1 (um) com largura mínima de 2,00 (dois) metros.

II - Locais destinados a estacionamento na proporção mínima de uma vaga para cada dois lotes do condomínio;

III - Ter local para armazenamento provisório de resíduos, localizado na parte interna do condomínio, com abertura para coleta de frente para a rua;

IV - Ter caixa receptadora de correspondência, de acordo com as normas da EBCT - Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos;

V - As instalações elétricas deverão atender as normas da concessionária de energia local;

VI - As instalações hidráulicas deverão atender as normas da concessionária de água local;

VII - Exigências do Corpo de Bombeiros.

Art. 7º Além dos requisitos descritos no artigo acima os condomínios por unidade autônomas deverão atender aos seguintes regramentos:

I - As unidades autônomas constituir-se-ão em residências unifamiliares, térreas ou assobradadas, na forma do art. 2º desta Lei;

II - A fração ideal do terreno correspondente a cada unidade autônoma e coisas comuns, como parte inseparável de cada unidade;

III - O terreno de cada unidade autônoma, compreendendo apenas área privativa, nunca poderá ser inferior a 360,00 m² (trezentos e sessenta) metros quadrados, nem possuir uma frente inferior a 12,00 (doze) metros.

IV - As passagens comuns, destinadas ao tráfego de veículos e pedestres, deverão ter:

- a) Faixa de circulação de veículos com 6,00 (seis) metros de largura mínima;
- b) Dois passeios com largura mínima de 2,00 (dois) metros cada;
- c) Em faixas de circulação de veículos e passeios que não tiverem saída, deverá ser previsto balão de retorno ("cul-del-sac") com diâmetro mínimo de 10m (dez metros) da faixa de circulação de veículos e mais os passeios;
- d) Declividade não superior a 12% (doze por cento) em qualquer trecho;
- e) Faixa de circulação de veículos pavimentadas de acordo com as normas estabelecidas para a pavimentação de vias públicas;
- f) Iluminação pública de acordo com as normas estabelecidas;

V - As edificações a serem construídas no condomínio, sejam elas parte integrante do condomínio ou residências particulares, deverão atender a lei municipal nº 3307/10 (código de obras). Cada residência deverá ter no mínimo uma vaga de garagem privativa.

VI - A aprovação das residências pelo município somente poderá ser feita mediante o término da instituição do condomínio, onde, só assim, se terá matrículas de cada unidade.

Art. 8º Para realização de condomínios por unidades autônomas deverá ser requerido previamente parecer ao Município, que expedirá diretrizes para urbanização da gleba.

Art. 9º O requerimento de parecer deve ser acompanhado de planta topográfica do imóvel, contendo os seguintes elementos:

I - Divisas do imóvel perfeitamente definidas;

II - Localização dos recursos hídricos, cursos de água, nascentes, banhados, etc .,

III - A localização da vegetação existente;

IV - As curvas de nível de metro em metro, referidas ao sistema oficial de referências de nível (RN) adotada pelo Município;

V - Indicação das vias e logradouros públicos, áreas de recreação e de uso público especial existentes no local e nas adjacências do perímetro do imóvel onde se pretende instituir o condomínio;

VI - Localização de construções já existentes;

VII - Localização de equipamentos urbanos e comunitários e de serviços públicos, tais como lazer, cultura, saúde e abastecimento da população, existentes no local e adjacências;

VIII - Indicação de que o condomínio se destina a receber residências unifamiliares;

IX - Indicação das características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas;

X - Indicação da área destinada a uso público, nos termos do art. 5º, § 1º;

XI - Outras indicações que possam interessar à urbanização da gleba.

Parágrafo único. A planta topográfica do imóvel deverá ser elaborado por profissional legalmente habilitado pelo respectivo conselho e apresentada em 2 (duas) cópias assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou seu representante legal.

Art. 10 Além da planta topográfica, constante no artigo anterior, o requerimento de parecer deverá estar acompanhado em 2 (duas) cópias dos seguintes documentos:

I - Planta de localização do imóvel na escala de 1:5000; referida às vias públicas próximas já existentes e ao conjunto da cidade, com a indicação do norte magnético e verdadeiro;

II - Atestado de viabilidade do órgão responsável pelo abastecimento de energia elétrica no local;

III - Atestado de viabilidade do órgão responsável pelo abastecimento de água potável no local;

IV - Manifestação do DAER ou DNIT, quando o imóvel confrontar com rodovias;

V - Matrícula atualizada da gleba ou lote;

VI - Certidão negativa dos tributos municipais da gleba ou lote;

VII - Licença ambiental - LP (Licença Prévia);

VIII - Outros documentos que possam interessar à urbanização da gleba.

Art. 11 O Município poderá exigir a extensão do levantamento topográfico ao longo de uma ou mais divisas da área onde se pretende instituir o condomínio.

Art. 12 O Município expedirá então um parecer favorável ou contrário a instituição do condomínio na gleba ou lote. Caso favorável, no parecer estará contido as diretrizes a serem observadas para urbanização da área.

Parágrafo único. O Departamento Técnico do Município deverá consultar o Conselho do Plano Diretor Municipal antes de expedir parecer quanto a possibilidade de implantação de um condomínio em uma determinada gleba ou lote.

Art. 13 Tendo o Município preterido parecer favorável, no que refere o artigo anterior, o proprietário deverá solicitar ao município a pré-aprovação urbanística do condomínio de unidades autônomas, contendo os seguintes documentos:

I - Requerimento do proprietário solicitando a pré-aprovação do condomínio;

II - Planta de localização do imóvel na escala de 1:5000; referida às vias públicas próximas já existentes e ao conjunto da cidade, com a indicação do norte magnético e verdadeiro;

III - Planta de situação do imóvel na escala de 1:2000; referida às vias públicas próximas já existentes, com a indicação do norte magnético e verdadeiro;

IV - Planta topográfica do imóvel, na escala 1:1000, contendo os seguintes elementos: as divisas do imóvel perfeitamente definidas; a localização dos recursos hídricos, cursos de água, nascentes, banhados, etc, a localização da vegetação existente; as curvas de nível de metro em metro, referidas ao sistema oficial de referências de nível (RN) adotada pelo Município;

V - Planta geral do projeto urbanístico, na escala 1:1000, contendo o arruamento, arborização e jardins, espaços reservados, lotes, obras de arte e demais elementos projetados, todos devidamente cotados e que permitam o completo conhecimento do

plano do condomínio e contenha o quadro de áreas;

VI - Perfis longitudinais, pelo eixo, de cada uma das vias de loteamento, com grades existentes e do projeto, na escala horizontal de 1: 1000 e na vertical de 1: 1000;

VII - Perfil transversal das vias projetadas, com a largura dos passeios, faixa de rodagem, bem como as declividades em função da pavimentação exigida;

VIII - Atestado de viabilidade do órgão responsável pelo abastecimento de energia elétrica no local;

IX - Atestado de viabilidade do órgão responsável pelo abastecimento de água potável no local;

X - Manifestação do DAER ou DNIT, quando o imóvel confrontar com rodovias;

XI - Matrícula atualizada da gleba ou lote;

XII - Certidão negativa dos tributos municipais da gleba ou lote;

XIII - Licença ambiental- LP (Licença Prévia);

XIV - ART ou RRT do responsável técnico pelo projeto;

XV - Outros documentos que possam interessar à urbanização da gleba.

Art. 14 Tendo o proprietário a pré-aprovação urbanística do condomínio de unidades autônomas junto ao município, o mesmo deverá providenciar os demais projetos complementares referentes a infraestrutura e saneamento, aprovando-os junto aos órgãos competentes.

Art. 15 Após ter os projetos complementares referentes a infraestrutura e saneamento aprovados junto aos órgãos competentes, o proprietário deverá encaminhar a Licença Ambiental - LI (Licença de Instalação), junto ao respectivo órgão.

Art. 16 Obtendo o proprietário as pré-aprovações, aprovações e licença constantes nos artigos 13º ao 15º, deverá implantar toda a infraestrutura no condomínio, conforme consta no art. 3º, tudo de acordo com os projetos aprovados e licença ambiental - LI (Licença de Instalação).

Art. 17 Após o proprietário ter implantado toda a infraestrutura conforme consta no art. 3º, tudo de acordo com os projetos aprovados, o mesmo deverá encaminhar a licença ambiental - LO (Licença de Operação), junto ao órgão competente e ainda a aprovação final do condomínio de unidades autônomas junto ao município, onde deverá conter os seguintes documentos:

I - Requerimento do proprietário solicitando a aprovação final do condomínio;

II - Planta geral do projeto urbanístico pré-aprovado pelo município;

III - Projeto do sistema de esgoto doméstico aprovado pelo órgão competente;

IV - Projeto da rede de abastecimento de água potável aprovado pelo órgão competente;

V - Projeto do sistema de esgoto pluvial aprovado pelo município;

VI - Projeto de pavimentação aprovado pelo município;

VII - Projeto da rede de energia elétrica aprovado pelo órgão competente;

VIII - Memorial descritivo referente as áreas do condomínio;

IX - Matrícula atualizada da gleba ou lote;

X - Certidão negativa dos tributos municipais da gleba ou lote;

XI - Licença ambiental - LI (Licença de Instalação);

XII - ART's ou RRT's dos responsáveis técnicos pelos projetos;

XIII - Outros documentos que possam interessar à urbanização da gleba.

Art. 18 Fica atribuído ao Conselho do Plano Diretor o julgamento e parecer dos casos omissos.

Art. 19 A presente Lei poderá ser regulamentada por Decreto no que couber.

Art. 20 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL, Tapejara, 23 de dezembro de 2014.

Seger Luiz Menegaz

Prefeito Municipal

EM 23.12.14

Claura Barcarollo

Secretária Municipal de Administração e Planejamento

Nota: Este texto não substitui o original publicado no Diário Oficial.

Data de Inserção no Sistema LeisMunicipais: 05/05/2018