



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE GIRUÁ
"CAPITAL DA PRODUTIVIDADE"
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO



LEI MUNICIPAL Nº 6667/2018

DE 30 DE AGOSTO DE 2018.

**Estabelece Normas para Instituição
de Condomínios Horizontais de
Lotes Residenciais e dá Outras
Providências.**

RUBEN WEIMER, Prefeito Municipal de Giruá, Estado do Rio Grande do Sul, no uso de suas atribuições legais,

FAZ SABER que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Municipal.

Art. 1º - Ficam instituídos os condomínios horizontais de lotes para fins residenciais, no âmbito do Município de Giruá/RS, que se regerá pelas normas constantes desta Lei.

Parágrafo único - Considera-se condomínio horizontal de lotes fechado, para fins residenciais o empreendimento que será projetado nos moldes definidos nas legislações vigentes, no qual cada lote será considerado como unidade autônoma, a ele atribuindo-se fração ideal calculada com base na área de cada lote.

Art. 2º -Aplica-se aos condomínios horizontais de lotes e assim à área passível de fechamento, com controle de acesso, as regras gerais do Plano Diretor e do Código de Obras Municipal no que for compatível, devidamente deliberado pelo Conselho Municipal das Cidades, respeitadas as condições especiais previstas nesta seção.

Parágrafo único - São considerados condomínios horizontais de lotes os que se destinarem à residência, podendo ser horizontal, vertical e misto.

Art. 3º -Para aprovação do projeto o interessado deverá encaminhar requerimento ao Município acompanhado dos documentos abaixo relacionados:

- I - Matrícula atualizada da área (expedida no máximo a 12 meses)
- II - Projeto de parcelamento do solo e demais projetos complementares;
- III - Memorial descritivo/justificativo do projeto de parcelamento do solo;
- IV - Quadro de áreas;
- V - Licença prévia de instalação (LP), expedida pelo órgão ambiental;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE GIRUÁ
“CAPITAL DA PRODUTIVIDADE”
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO



VI - Indicar as áreas de preservação permanentes (APPs) e as áreas “non aedificandi”, além das áreas aproximadas destinadas a implantação dos equipamentos urbanos e comunitários.

§ 1º - Se o condomínio proposto não tenha sido objeto de loteamento, deverá anexar aos documentos referidos acima, a cópia da planta de levantamento planialtimétrico do terreno, em escala adequada, indicando:

I - A delimitação da gleba em com ângulos, curvas de nível, espaçadas em metro e as áreas iguais ou superiores a 30% de inclinação;

II - Localização dos cursos d'água, nascentes, banhados, lagos e açudes;

III - Localização de rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia elétrica, redes de telefonia, dutos e demais instalações com as respectivas faixas de domínio e servidão;

IV - Localização das áreas arborizadas, monumentos naturais ou artificiais, construções existentes e outras indicações que sirvam de orientação geral;

V - Arruamentos contíguos a todo o perímetro com os elementos necessários à integração do parcelamento com áreas circunvizinhas.

§ 2º - Se as informações não estiverem corretas, incompletas ou insuficientes o pedido de emissão de diretrizes será indeferido, facultando ao requerente reapresentar o pedido com as informações complementares cabendo ao interessado, se for o caso, encaminhar novo pedido com as novas informações.

Art. 4º -Na instituição do condomínio horizontal de lotes será observado o limite máximo de 50.000,00 m² (cinquenta mil metros quadrados) de área e testada para logradouro público não superior a 400,00 m (quatrocentos metros).

§ 1º - Para os condomínios horizontais de lotes que, por sua localização, não apresentarem o risco de causar, no presente ou no futuro, transtornos ao sistema viário adjacente, com a interrupção da continuidade das vias públicas ou dificuldades ao trânsito da região, poderá o Município, mediante deliberação do Conselho Municipal das Cidades – CMC, autorizar a ampliação da área prevista no caput deste artigo.

§ 2º - Quando a gleba de que trata este artigo não tiver sido objeto de loteamento anterior e dele não tenha resultado prévia doação de áreas institucionais, deverá o empreendedor do condomínio fechado, destinar 5% (cinco por cento) do total da gleba para uso público, em localização a ser definida pelo Município fora da área condominial ou converter todas em obras públicas, a serem construídas em locais indicados pelo Município, tais como creches, escolas ou estabelecimentos de saúde pública, bem como em obras de pavimentação, drenagem pluvial e saneamento, aprovados pelo Conselho Municipal das Cidades.

§ 3º -Os condomínios horizontais de lotes implantados em glebas com área inferior a 4.000,00 m²(quatro mil metros quadrados) estão dispensados da exigência do parágrafo anterior, podendo ser ampliada por interesse requerido pelo empreendedor ou por interesse público e deliberado pelo Conselho Municipal das Cidades.

Art. 5º -Competirá exclusividade aos condomínios horizontais de lotes, com relação às áreas internas, a coleta de lixo, a manutenção da infraestrutura, incluída a iluminação pública, bem como a instalação de equipamentos de prevenção e combate a incêndios, com base em projeto previamente aprovado pela unidade do Corpo de Bombeiros.

§ 1º -Todas as questões omissas serão regidas pela convenção de condomínios.

§ 2º -O condomínio horizontal de lotes que não for servido de rede coletora de esgoto poderá adotar sistema de coleta de resíduos único desde que faça o tratamento dos mesmos, respeitada a legislação ambiental vigente.

Art. 6º - O projeto do condomínio horizontal de lotes deverá apresentar convenção de condomínio, disciplinando o uso das áreas privativas e comuns, bem como as limitações, restrições e eventuais parâmetros de padrão e tipologia para os lotes e as edificações no seu interior, bem como deverá definir nome para o condomínio.

Art. 7º -As vias internas para uso do condomínio horizontal de lotes devem atender a Lei de Parcelamento do Solo Urbano Municipal e as demais características viárias definidas para o parcelamento.

Parágrafo único - As vias deverão possibilitar trânsito livre, internamente no condomínio e trafegabilidade para ambulâncias e caminhão de bombeiros, para tanto, nas deflexões, rotatórias e cruzamentos, será obrigatório a existência de curvas com raio mínimo de 8,00 m (oito metros), sendo que todos os lotes deverão ter acesso pelas vias de circulação interna.

Art. 8º -Deverão ser observadas as demais normativas constantes no Código de Obras e no Plano Diretor Municipal internamente ao condomínio no que se refere à taxa de ocupação, índice de aproveitamento, taxa de permeabilidade e recuos urbanísticos.

Parágrafo único - Caso as áreas privativas não estejam definidas internamente, os índices urbanísticos a que se referem o caput serão aplicados ao condomínio como um todo.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE GIRUÁ
“CAPITAL DA PRODUTIVIDADE”
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO



Art. 9º -As regras sobre caução e recebimento de obra, prevista nesta Lei, somente serão aplicáveis ao condomínio horizontal de lotes se, como condição para a aprovação do projeto, tiverem sido exigidas obras externas de melhoria no sistema viário, equipamentos públicos ou outras similares.

§ 1º - Com exceção a hipótese prevista no caput deste artigo estarão os condomínios horizontais de lotes sujeitos apenas ao “habite-se” como condição para o licenciamento e edificação de obras das unidades autônomas que devem ser identificadas numericamente.

§ 2º - 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.

Art. 10 -Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE GIRUÁ/RS, EM 30 DE AGOSTO DE 2018, 63º ANO DA EMANCIPAÇÃO.

RUBEN WEIMER

Prefeito Municipal

Registre-se e Publique-se no Mural da Prefeitura

Cristiane Berwanger Scherer

Secretária Municipal Interina de Administração

Portaria nº 9816/2018

Publicado no Mural da Prefeitura Municipal de Giruá, Imprensa Oficial do Poder Executivo – LM nº 4085/09, no dia 30 de agosto de 2018.