

LEI Nº 4.253 DE 12 DE NOVEMBRO DE 2010

Dispõe sobre condomínios por unidades autônomas e dá outras providências.

Bel. PEDRO PAULO PREZZOTTO,
Prefeito Municipal de Getúlio Vargas, Estado do Rio Grande do Sul.

FAÇO SABER que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º - A instituição de condomínios por unidades autônomas, seja quando se constituírem em casas térreas ou assobradadas ou em edifícios de dois ou mais pavimentos, obedecerá ao disposto nesta Lei.

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 - em relação às unidades autônomas, que se constituírem em edifícios, será discriminada aquela que eventualmente for reservada como de utilização exclusiva, correspondente às unidades do edifício, e ainda a fração ideal de todo o terreno e de partes comuns, que corresponderá a cada uma das unidades;

III - 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;

IV - 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 pretenda a instituição de condomínio por unidades autônomas, não forem servidas de água potável e de energia elétrica, tais serviços serão implantados e mantidos pelos condôminos, devendo sua implantação ser aprovada, previamente, mediante projetos

técnicos elaborados pelos interessados e submetidos à aprovação da municipalidade.

Art. 4º - As obras relativas às edificações, instalações e coisas comuns deverão ser executadas simultaneamente com as obras de utilização exclusiva de cada unidade autônoma.

§ 1º A concessão da “carta de habitação” para prédios que acederem no terreno de utilização exclusiva de cada unidade autônoma, fica condicionada à completa e efetiva execução das obras relativas às edificações, instalações e coisas comuns, na forma do cronograma aprovado pelos órgãos técnicos municipais.

§ 2º - O Município poderá autorizar a instituição de condomínio por unidades autônomas, ainda que os respectivos projetos não contenham aqueles relativos às edificações privativas, desde que satisfaçam as seguintes condições:

I - previsão no projeto do condomínio por unidades autônomas das notas de área máxima de construção e taxa de ocupação atribuídas ao terreno de utilização exclusiva de cada unidade autônoma;

II - cronograma de execução das obras relativas aos prédios que acederem no terreno de utilização exclusiva de cada unidade autônoma, cujo prazo máximo poderá exceder 5 (cinco) anos, a partir da autorização.

Art. 5º - A execução das obras, a que se refere o artigo anterior, deverá ser objeto de prestação de garantia, por parte do loteador, segundo uma das seguintes modalidades:

I - garantia hipotecária;

II - caução em dinheiro, em títulos da dívida pública ou fidejussória;

III - fiança bancária;

IV - seguro garantia.

§ 1º - A garantia terá o valor equivalente no custo orçado das obras, aceitos pelos órgãos técnicos municipais.

§ 2º - A garantia prestada poderá ser liberada a critério do Município, à medida em que forem executadas as obras, segundo o cronograma aprovado, desde que não desfigure a efetiva garantia para o restante.

§ 3º - O Município poderá licenciar edificações simultaneamente à execução das obras de urbanização, condicionando o fornecimento de “carta de habitação” à conclusão das obras vinculadas ao cronograma aprovado.

Art. 6º - Na área urbana que o Município vier a considerar como de Ocupação Intensiva, a instituição de condomínios por unidades autônomas deverá atender os seguintes requisitos:

I - as glebas ou lotes de terreno terão a testada máxima de 150 (cento e cinquenta) metros para logradouro público e área máxima de 22.500 (vinte e dois mil e quinhentos) metros quadrados;

II - serão mantidas áreas livres de uso comum, destinadas a jardins, acessos e equipamentos para lazer e recreação ou vinculadas a equipamentos urbanos, em proporção nunca inferior a 50% (cinquenta por cento) da área total da gleba ou lote de terreno;

III - cada prédio deverá ter acesso à via pública, adequado ao trânsito de veículos e de pedestres, e que atenda às seguintes condições:

a) não possua declividade superior a 12% (doze por cento) em qualquer trecho do percurso;

b) não apresente largura inferior a 6 (seis) metros em cada trecho, podendo ser aumentada, em função do número de economias e do arranjo das edificações, até o máximo de 12 (doze) metros, a critério do Município;

c) apresente perfis, equipamentos e condições técnicas de construção no mínimo idênticas aos dos exigidos para as vias públicas urbanas, sempre que a sua largura, determinada na forma do disposto na letra anterior, seja igual ou superior a 12 (doze) metros, permanecendo a conservação de benfeitorias e equipamentos sob a responsabilidade do condomínio.

IV - locais de estacionamento na proporção mínima de uma vaga para cada 100 (cem) metros quadrados de área líquida computável no cálculo do índice de aproveitamento, quando se tratar de prédios de habitação coletiva e de uma vaga para cada unidade autônoma, quando se tratar de prédios de habitação unifamiliar, constituídos por casas térreas ou assobradadas.

§ 1º - Excetua-se do disposto no inciso I a instituição de condomínio por unidades autônomas em áreas do Município já estruturadas urbanisticamente, onde o sistema viário existente ou projetado tornar desnecessárias aquelas dimensões mínimas, a critério da Administração Municipal.

§ 2º - Aplicam-se os dispositivos de controle das edificações à área da gleba ou lote de terreno não destinada a uso comum, na forma do inciso II.

Art. 7º - Na instituição de condomínio por unidades autônomas sobre lote ou gleba de terreno resultante de loteamento efetuado na forma da legislação específica, os dispositivos de controle das edificações aplicam-se sobre a totalidade de sua área.

Parágrafo único. Na hipótese deste artigo, as áreas de uso comum a que se refere o art. 6º, inciso II, coincidirão com as áreas livres decorrentes da taxa de ocupação, em proporção nunca inferior a 30% (trinta por cento) da área total do lote ou gleba de terreno.

Art. 8º - Na área urbana não declarada como de Ocupação Intensiva, a instituição de condomínios por unidade autônomas deverá atender aos seguintes requisitos:

I - as unidades autônomas constituir-seão 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 a área ocupada pela edificação e a reservada para utilização exclusiva, nunca poderá ser inferior a 750,00 (setecentos e cinquenta) metros quadrados, nem possuir uma frente à via de acesso inferior à 15 (quinze) metros;

IV - a cada unidade deverá corresponder o mínimo de 750,00 (setecentos e cinquenta) metros quadrados de área discriminada com de uso comum do condomínio;

V - as passagens comuns, destinadas ao tráfego de veículos, deverão ter:

a) faixa de rolamento com 7 (sete) metros de largura mínima;

b) distância mínima dos limites dos terrenos das unidades autônomas de 4 (quatro) metros da borda da faixa e 10 (dez) metros da edificação;

c) declividade não superior a 12% (doze por cento) em qualquer trecho;

d) faixa de rolamento pavimentada de acordo com as normas estabelecidas para a pavimentação de vias públicas.

VI - as edificações deverão observar os dispositivos de controle a elas relativos, os quais incidirão sobre o terreno a que se refere o inciso III.

Art. 9º - A instituição de condomínios por unidades autônomas em áreas funcionais de interesse ambiental, que forem estabelecidas como área urbana de ocupação intensiva, além do disposto no art. 6º, deverão atender os seguintes requisitos:

I - vedação de execução de obras nos locais onde ocorrerem elementos naturais significativos, em especial vegetação, a serem preservados;

II - a manutenção de áreas livres de uso comum, referidas no inciso II do art. 6º, em proporção nunca inferior a 60% (sessenta por cento) da área total da gleba ou lote de terreno;

III - adequado afastamento entre as edificações construídas em cada unidade autônoma, com vistas à predominância dos elementos naturais significativos.

Art. 10 - Observadas as disposições do art. 6º, poderão ser instituídos condomínios por unidades autônomas, na forma do art. 2º, I, constituídos por casas geminadas, térreas ou assobradadas, ainda que o terreno de cada unidade autônoma, compreendendo a área ocupada pela edificação e a reservada para utilização exclusiva, possua acesso direto e testada nunca inferior a 10 (dez) metros para logradouro público e área inferior a 300 (trezentos) metros quadrados.

Art. 11 - Excluem-se do disposto nesta Lei os condomínios por unidades autônomas, constituídos por apenas dois prédios de habitação unifamiliar, em cuja instituição deverão ser apenas atendidos os requisitos referentes aos dispositivos de controle das edificações e de acesso à via pública de largura igual ou superior a 3 (três)

metros.

Art. 12 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE GETÚLIO VARGAS, 12 de novembro de 2010.

Bel. PEDRO PAULO PREZZOTTO
Prefeito Municipal

Registre-se e Publique-se

Adv. JULIANO NARDI
Secretário de Administração