

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL MUNICÍPIO DE FAXINALZINHO

PROJETO DE LEI MUNICIPAL Nº042/2021 DE 24 DE AGOSTO DE 2021.

Camara Municipal de Faxinalzinho
Protocola ENTRADA Data

RADA Data :

DISPÕE SOBRE A ALTERAÇÃO EXCEPCIONAL DAS LEI MUNICIPAL Nº 1.314, DE 17 DE DEZEMBRO DE 2012, QUE INSTITUI O PLANO DIRETOR NO MUNICÍPIO, NA FORMA

OUE ESPECIFICA.

JAMES AYRES TORRES, Prefeito Municipal de Faxinalzinho, Estado do Rio Grande do Sul,

FAÇO SABER, em cumprimento às disposições da Lei Orgânica do Município, que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º Fica ampliado o perímetro urbano do Distrito de Nossa Senhora dos Navegantes, do Município de Faxinalzinho-RS, com os seguintes limites e confrontações:

Inicia-se a descrição deste perímetro no ponto M01, de coordenadas N 6.979.120,939m e E 331.723,040 m; deste segue confrontando com a propriedade de Foz do Chapecó Energia S.A., matrícula 6.334, com azimute de 140°31'03" por uma distância de 53,49m, até o ponto M02, de coordenadas N 6.979.079,656m e E 331.757,049m; deste segue confrontando com a propriedade de PREFEITURA MUN. DE FAXINALZINHO, matrícula 10.150, com azimute de 140°19'29" por uma distância de 116,08m, até o ponto M03, de coordenadas N 6.978.990,310m e E 331.831,161m; deste segue confrontando com a propriedade de Gentil Frassini, matrícula 5.875, com azimute de 141°29'00" por uma distância de 687,11m, até o ponto M04, de coordenadas N 6.978.452,694m e E 332.259,054m; deste segue confrontando com a propriedade de Gentil Frassini, matrícula 5.896, com azimute de 141°29'00" por uma distância de 201,61m, até o ponto M05, de coordenadas N 6.978.294,945m e E 332.384,608m; deste segue confrontando com a propriedade de Alcedir Fiorini, matrícula 441, com azimute de 239°29'26" por uma distância de 8,20m, até o ponto M06, de coordenadas N 6.978.290,780m e E 332.377,540m; deste segue confrontando com a Estrada Municipal com azimute de 225°40'07" por uma distância de 8,36m, até o ponto M07, de coordenadas N





MUNICÍPIO DE FAXINALZINHO

6.978.284,936m e E 332.371,558m; deste segue confrontando com a propriedade de Marisa Albina Gheno e outras, matrícula 6.081, com azimute de 225°40'42" por uma distância de 357,13m, até o ponto M08, de coordenadas N 6.978.035,413m e E 332.116,055m; deste segue confrontando com a propriedade de Marisa Albina Gheno e outras, matrícula 6.081, com azimute de 228°09'12" por uma distância de 527,00m, até o ponto M09, de coordenadas N 6.977.683,831m e E 331.723,475m; deste segue confrontando com a propriedade de INEZ OLGA FRONZA OLTRAMARI, com azimute de 323°47'17" por uma distância de 577,46m, até o ponto M10, de coordenadas N 6.978.149,749m e E 331.382,325m; deste segue confrontando com a propriedade de Graciela PAVOSKI Massolini e outros, matrícula 779, com azimute de 320°08'08" por uma distância de 451,22m, até o ponto M11, de coordenadas N 6.978.496,090m e E 331.093,105m; deste segue confrontando com a propriedade de Foz do Chapecó Energia S.A., matrícula 10.784, com azimute de 320°08'08" por uma distância de 11,56m, até o ponto M12, de coordenadas N 6.978.504,959m e E 331.085,698m; deste segue confrontando com a propriedade de Foz do Chapecó Energia S.A., matrícula 10.783, com azimute de 320°08'08" por uma distância de 51,05m, até o ponto M13, de coordenadas N 6.978.544,140m e E 331.052,980m; deste segue confrontando com a propriedade de Foz do Chapecó Energia S.A., matrícula 6.336, com azimute de 51°40'13" por uma distância de 10,01m, até o ponto M14, de coordenadas N 6.978.550,350m e E 331.060,835m; deste segue com azimute de 321°05'18" por uma distância de 14,28m, até o ponto M15, de coordenadas N 6.978.561,462m e E 331.051,865m; deste segue com azimute de 328°34'30" por uma distância de 30,72m, até o ponto M16, 2 / 3 de coordenadas N 6.978.587,678m e E 331.035,847m; deste segue com azimute de 353°13'53" por uma distância de 26,96m, até o ponto M17, de coordenadas N 6.978.614,446m e E 331.032,670m; deste segue com azimute de 24°22'44" por uma distância de 28,96m, até o ponto M18, de coordenadas N 6.978.640,822m e E 331.044,623m; deste segue com azimute de 316°45'40" por uma distância de 20,94m, até o ponto M19, de coordenadas N 6.978.656,075m e E 331.030,280m; deste segue com azimute de 353°32'50" por uma distância de 39,94m, até o ponto M20, de coordenadas N 6.978.695,765m e E 331.025,791m; deste segue com azimute de 0°46'41" por uma distância de 44,07m, até o ponto M21, de coordenadas N 6.978.739,830m e E 331.026,389m; deste segue com azimute de 11°17'28" por uma distância de 36,61m, até o ponto M22, de coordenadas N 6.978.775,734m e E 331.033,558m; deste segue com azimute de 26°53'09" por uma distância de 30,58m, até o







MUNICÍPIO DE FAXINALZINHO

ponto M23, de coordenadas N 6.978.803,009m e E 331.047,387m; deste segue com azimute de 33°40'02" por uma distância de 24,91m, até o ponto M24, de coordenadas N 6.978.823,742m e E 331.061,197m; deste segue com azimute de 12°32'57" por uma distância de 38,41m, até o ponto M25, de coordenadas N 6.978.861,231m e E 331.069,542m; deste segue com azimute de 357°22'15" por uma distância de 25,42m, até o ponto M26, de coordenadas N 6.978.886,625m e E 331.068,376m; deste segue com azimute de 16°39'46" por uma distância de 40,57m, até o ponto M27, de coordenadas N 6.978.925,488m e E 331.080,008m; deste segue com azimute de 33°49'00" por uma distância de 22,99m, até o ponto M28, de coordenadas N 6.978.944,592m e E 331.092,805m; deste segue com azimute de 44°46'40" por uma distância de 30,81m, até o ponto M29, de coordenadas N 6.978.966,462m e E 331.114,506m; deste segue com azimute de 26°04'26" por uma distância de 33,60m, até o ponto M30, de coordenadas N 6.978.996,638m e E 331.129,272m; deste segue com azimute de 61°39'37" por uma distância de 45,07m, até o ponto M31, de coordenadas N 6.979.018,032m e E 331.168,939m; deste segue com azimute de 71°10'39" por uma distância de 25,44m, até o ponto M32, de coordenadas N 6.979.026,240m e E 331.193,019m; deste segue com azimute de 133°56'08" por uma distância de 18,39m, até o ponto M33, de coordenadas N 6.979.013,483m e E 331.206,259m; deste segue com azimute de 34°20'35" por uma distância de 28,67m, até o ponto M34, de coordenadas N 6.979.037,158m e E 331.222,435m; deste segue com azimute de 31°39'09" por uma distância de 39,52m, até o ponto M35, de coordenadas N 6.979.070,803m e E 331.243,176m; deste segue com azimute de 48°45'11" por uma distância de 42,57m, até o ponto M36, de coordenadas N 6.979.098,871m e E 331.275,185m; deste segue com azimute de 61°11'15" por uma distância de 44,41m, até o ponto M37, de coordenadas N 6.979.120,273m e E 331.314,095m; deste segue com azimute de 69°01'18" por uma distância de 50,50m, até o ponto M38, de coordenadas N 6.979.138,352m e E 331,361,246m; deste segue com azimute de 88°22'48" por uma distância de 43,65m, até o ponto M39, de coordenadas N 6.979.139,586m e E 331.404,879m; deste segue com azimute de 76°05'30" por uma distância de 29,87m, até o ponto M40, de coordenadas N 6.979.146,765m e E 331.433,870m; deste segue com azimute de 101°06'16" por uma distância de 42,25m, até o ponto M41, de coordenadas N 6.979.138,628m e E 331.475,328m; deste segue com azimute de 135°45'11" por uma distância de 32,60m, até o ponto M42, de coordenadas N 6.979.115,277m e E 331.498,073m; deste segue com azimute de 70°16'35" por uma distância de 38,47m, até o ponto M43, de coordenadas N 6.979.128,261m e E 331.534,289m; deste segue com azimute de





MUNICÍPIO DE FAXINALZINHO

83°37'25" por uma distância de 42,01m, até o ponto M44, de coordenadas N 6.979.132,927m e E 331.576,043m; deste segue com azimute de 94°52'55" por uma distância de 43,79m, até o ponto M45, de coordenadas N 6.979.129,200m e E 331.619,677m; deste segue com 3 / 3 azimute de 121°57'41" por uma distância de 36,39m, até o ponto M46, de coordenadas N 6.979.109,936m e E 331.650,552m; deste segue com azimute de 52°40'20" por uma distância de 18,67m, até o ponto M47, de coordenadas N 6.979.121,254m e E 331.665,394m; deste segue com azimute de 73°13'30" por uma distância de 27,72m, até o ponto M48, de coordenadas N 6.979.129,254m e E 331.691,933m; deste segue com azimute de 104°57'56" por uma distância de 32,20m, até o ponto M01, onde teve início essa descrição.

Art. 2º O Imposto Predial Territorial Urbano das unidades dos loteamentos, condomínios e empreendimentos aprovados e implantados no Distrito Nossa Senhora dos Navegantes, atuais e futuros, após a edição da presente lei, será devido a partir de 05 anos do registro do empreendimento no Registro de Imóveis respectivo ou quando da alienação destes, se em menor prazo.

Art. 3º Para fins de Zoneamento Urbano, a área inclusa no perímetro urbano, passará a integrar a ZONA RESIDENCIAL PREDOMINANTE- ZRE.

Art. 4º – A planta de valores venais para fins de cobrança do imposto predial e territorial urbano no Distrito de Nossa Senhora dos Navegantes é fixada nos seguintes termos:

I - Terrenos

I.a - Terrenos:

I.a.1 - Com pavimentação 20 URM/m²

I.a.2 – Sem pavimentação 14 URM/m²

II - Benfeitorias

Residenciais:

II.a.1 – Alvenaria

II.a.1.1 - Alto padrão 201 URM/m²

II.a.1.2 – Médio padrão 145 URM/m²

II.a.1.3 – Baixo padrão 81 URM/m²







MUNICÍPIO DE FAXINALZINHO

II.a.2 - Madeira

II.a.2.1 - Alto Padrão 80 URM/m²

II.a.2.2 - Médio padrão 64 URM/ m²

II.a.2.3 - Baixo padrão 52 URM/ m²

II.a.3 - Mista

II.a.3.1 – Alto Padrão 141 URM/m²

II.a.3.2 - Médio padrão 113 URM/ m²

II.a.3.3 – Baixo padrão 77 URM/ m²

Comerciais:

II.a.4 - Prédios e Salas Comerciais

II.a.4.1 - Alvenaria 172 URM/ m²

II.a.4.2 - Madeira 100 URM/ m²

II.a.4.3 – Mista 150 URM/ m²

II.a.5 - Pavilhões/galpões/telheiros

II.a.5.1 - Alvenaria 77 URM/ m²

II.a.5.2 - Madeira 41 URM/ m²

II.a.5.3 - Mista 50 URM/ m²

Art. 5º – Para o cálculo do Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU no distrito de Nossa Senhora dos Navegantes será aplicada a seguinte alíquota sobre o valor venal do imóvel:

I – Imóvel residencial 0,14%

II – Imóvel comercial 0,20%

III - Lote 0,30%

Art. 6° - O número de pavimentos permitidos para as edificações na área urbana de Nossa Senhora Navegantes é de 20 pavimentos, com recuo mínimo de 4,0m e índice de aproveitamento de 2,4m, respeitada a seguinte fórmula:





$H=1.4 \times E$

H = altura permitida para nova edificação;

1,4 = valor constante da tangente de 55° (cinquenta e cinco graus)

E = Distância do eixo da rua em frente até a fachada da edificação, medida no ponto médio da testada do terreno, incluindo a calçada e o recuo frontal.

Art. 8° - A instituição de condomínios horizontais de lotes, por unidades autônomas, na forma dos artigos 1.331 e seguintes do Código Civil, do artigo 8° da Lei nº 4.591/1964 c/c art. 3° do Decreto-lei nº 271/1967 e da Lei Estadual nº 10.116/1994, obedecerá ao disposto nesta Lei.

§ 1º Considera-se condomínio horizontal de lotes, para os efeitos desta Lei, a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio.

§ 2º - Para efeitos desta Lei, considera-se como Condomínio Horizontal de Lotes o parcelamento de solo, sob a forma da Lei nº 4.591/64, do Decreto-Lei nº 271/67 e da Lei 10.406/2002.

Art. 9° - As obras previstas no artigo 8° da Lei n° 4.591/64, por força do artigo 3° do Decreto-Lei n° 271/67, são as obras de infraestrutura do empreendimento e a unidade autônoma será o lote e não a edificação sobre este.

Parágrafo único. A propriedade do sistema viário e dos equipamentos comunitários, não passará ao Município, ao contrário, permanece como propriedade dos condôminos.

Art. 10 - Os direitos e deveres dos condôminos deverão ser estabelecidos através de Convenção Condominial, que conterá as normas que vigerão entre os condôminos, bem como as limitações edilícias e de uso do solo relacionadas com cada unidade, observado o Plano Diretor do Município.

Art. 11 - Os requisitos para a configuração do Condomínio Horizontal de Lotes são:





MUNICÍPIO DE FAXINALZINHO

I - que o empreendimento seja projetado nos moldes da Lei nº 4.591/64, com as alterações constantes do Código Civil vigente, em que cada lote será considerado como unidade autônoma, a ele atribuindo-se uma fração ideal de gleba e coisas comuns, sendo que neste todo existirão também áreas e edificações de uso comum;

II - que haja uma Convenção detalhada de Condomínio, contendo as limitações edilícias e de uso individual e coletivo do solo, elaborada para resguardar a paz jurídica entre os condôminos

- Art. 12 Após aprovação do empreendimento junto a Prefeitura Municipal de Faxinalzinho, o empreendedor deverá apresentar ao Ofício do Registro de Imóveis, no mínimo, os seguintes documentos:
- I requerimento solicitando o registro da instituição condominial;
- II projeto devidamente aprovado pela Municipalidade, contendo a presente Lei Municipal e o que segue;
- a) memorial descritivo informando todas as particularidades do empreendimento;
- b) planta dos lotes;
- c) planilha de cálculo das áreas;
- d) planilha dos custos da realização da infraestrutura.
- III convenção do condomínio;
- IV anotação de responsabilidade técnica (ART) do responsável pelo projeto e execução;
- V Licenciamento Ambiental na forma da legislação Ambiental vigente.
- Art. 13 Poderá haver a realização de incorporação imobiliária para a consecução do condomínio de lotes e, neste caso, a documentação a ser exigida pelo Registrador Imobiliário será a constante da Lei nº 4.591/64 e suas alterações, se houver.
- Art. 14 Para efeitos tributários, cada lote mencionado no Registro do Condomínio de Lotes constituirá unidade isolada, contribuindo, o proprietário, diretamente com as importâncias relativas aos impostos e taxas federais, estaduais e municipais, na forma dos respectivos lançamentos ou instrumentos de cobrança, conforme determina a Lei Municipal n°847/2004.
- Art. 15 O projeto do Condomínio Horizontal de Lotes, para ser aprovado pela Municipalidade, primeiro, deverá ser submetido à viabilidade e diretrizes estabelecidas pelo Município, no que tange aos aspectos técnicos, ambientais e demais legislações em vigor.







MUNICÍPIO DE FAXINALZINHO

Art. 16 - Uma vez concluído o empreendimento, aprovado pela Prefeitura Municipal, devidamente registrado no Ofício Imobiliário e constituído legalmente o Condomínio, os serviços de instalação, manutenção e conservação interno das áreas e estruturas comuns serão de responsabilidade do próprio Condomínio.

- § 1º A iluminação pública interna será executada pelo próprio condomínio, que fara a doação da rede elétrica à Concessionária responsável, cabendo ao Município a manutenção e o pagamento do consumo da iluminação pública com base na Lei Municipal nº 847/2004, Art 94, que trata da Contribuição de Iluminação Pública.
- § 2º Os resíduos sólidos deverão ser armazenados na parte externa do condomínio, onde a prefeitura fara a coleta e destinação final.
- § 3º Todo o perímetro da Área do Condomínio Horizontal de Lotes poderá ser fechado, cabendo ao empreendedor apresentar a solução mais conveniente para isso.
- § 4º O acesso ao condomínio poderá ser por via pública ou privada, desde que atenda o dimensionamento necessário levando em consideração o fluxo de veículos e pedestres, permitido assim a interligação entre condomínios horizontais com acesso interno por outro condomínio desde que esteja aprovado na convenção de condomínio.
- § 5º O instituidor deverá executar além da infraestrutura as seguintes obras: portaria, área de lazer e recreação do Condomínio.
- § 6º Os lotes terão área mínima de 300,00m² (trezentos metros quadrados), e a testada principal não poderá ter dimensões menores que 12,00 (doze metros).
- § 7º As áreas institucionais, serão de uso exclusivo do Condomínio, perfazendo um mínimo de 10 % (dez por cento) da área total da gleba do empreendimento, sendo no mínimo 6,5 % (seis e meio por cento) da área total considerado área verde destinado a bosques, plantio de arvores frutíferas, paisagismo e passeios laterais que compõe o arruamento, e no mínimo 3,5% (três e meio por cento) da área total do empreendimento destinados a recreação com campos e quadras de esportes, áreas de convívio coletivo, áreas de estacionamento coletivo, demais atrativos e edificações destinadas a lazer e recreação.
- § 8º No caso de existirem áreas de preservação permanente dentro do condomínio, poderá ser utilizado um percentual de 40% destas, como área verde.
- § 9º As Quadras internas do condomínio poderão ter dimensões superiores a 100 metros, ficando isentas de medida máxima.





Art. 17 - O gabarito mínimo para ruas de mão dupla de 12,00 (doze) metros, sendo 8 (oito) metros de pista e 2,00 (dois) metros para cada passeio lateral. Já em vias de mão única será exigido um gabarito mínimo de 9,00 (nove) metros, sendo 5 (cinco) metros de pista e 2,00 (dois) metros para cada passeio lateral da via.

§ 1º O material a ser utilizado na pavimentação do arruamento poderá ser asfalto a quente ou a frio, concreto armado ou bloco de concreto Inter travado.

§ 2º O passeio deverá ser em ambas laterais da via, respeitando as seguintes dimensões. Junto a guia da rua serão 40 (quarenta) centímetros de grama, posterior pavimentação em concreto ou bloco de concreto Inter travado com a devida acessibilidade e dimensões de 1,2 (um virgula dois) metros e posterior acabamento em grama com 40 (quarenta) centímetros.

Art. 18 - As questões técnicas referentes a aprovação de projetos de arruamento, de obras de infraestrutura, e de Condomínio Horizontal de Lotes, será de competência do Departamento de Projetos do Município.

Art. 19 - Por se tratar de Condomínio Horizontal de Lotes fica dispensada a doação da área institucional para o Município.

Art. 20 - É permitido a existência de condomínio dentro do condomínio podendo ser vertical ou horizontal desde que a área privativa do lote onde será criado o novo condomínio seja superior a 5% (cinco por cento) da área total do empreendimento e esteja previsto na convenção condominal.

Art. 21° – Revogam-se as disposições em contrário, especialmente os artigos 326, 327, 328 e 329 da Lei Municipal n° 1314/2012.

Art. 22° - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO DE FAXINALZINHO, AOS 24 DIAS DO MÊS DE AGOSTO DO ANO DE DOIS MIL E VINTE E UM.

James Ayres Torres Prefeito Municipal



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL MUNICÍPIO DE FAXINALZINHO

Justificativa ao Projeto de Lei Nº042/2021

O presente projeto de lei tem por objetivo ampliar a área do perímetro urbano da comunidade de Nossa Senhora dos Navegantes e regulamentar a existência e execução de condomínios.

O perímetro urbano a ser ampliado é a aquele descrito tecnicamente no artigo primeiro, sendo aproximadamente 112,6106 hectares.

Quanto à questão dos condomínios, é sabido dos nobres vereadores que, como toda área lindeira ao reservatório, ter surgido bastante interesse na edificação de unidades habitacionais destinadas à moradia e lazer, especialmente de população residente nos municípios próximos.

Esta regulamentação visa evitar que essa urbanização ocorra de modo desorganizado, agindo o município de modo antecipado e que as obras lá executadas sigam padrões mínimos de urbanização.

Aliado a isso, também, tem todo interesse o município de que lá ocorra o desenvolvimento, que, de modo direto e indireto, trará benefícios à nossa população, e movimentara a economia local.

Busca o município que aquela região tenha um desenvolvimento com vocação turística, e que isso se de modo ordenado.

O tema já é conhecido nos nobres edis, sendo desnecessário maiores delongas.

O presente projeto contempla o interesse público.



Camara Municipal de Faxinalzinho Rudinei SobiEsti.