



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE XANGRI-LÁ

LEI COMPLEMENTAR Nº 116, DE 07 DE OUTUBRO DE 2020.

Estabelece normas construtivas para edificações no Condomínio Horizontal de Lotes Malibu Beach Residence e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE XANGRI-LÁ/RS. Faço saber que a Câmara de Vereadores aprovou e eu em cumprimento ao Art. 61, IV da Lei Orgânica do Município, sanciono a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º. Ficam estabelecidas neste instrumento as regras construtivas para os projetos de edificações residenciais no Condomínio Horizontal de Lotes “ **MALIBU BEACH RESIDENCE**”.

Art. 2º. Para fins desta Lei, adotam-se as seguintes definições:

USO – Entende-se o uso que deverá predominar no setor, dando-lhe características;

Unidade Autônoma (UA): Traduz-se pela integralidade do imóvel, constituído do lote privativo e de frações de áreas de uso comum;

Alinhamentos:

Alinhamento Frente: Corresponde ao alinhamento que estabelece divisa total ou parcial entre o lote privativo e o sistema viário;

Alinhamento Fundos: Corresponde ao alinhamento oposto ao alinhamento de frente do lote privativo, fazendo divisa com o muro externo do condomínio, com área condominial ou com outro lote privativo anterior ou posterior ao lote em demarcação;

Alinhamento Lateral: São os alinhamentos que, não sendo definidos como de frente nem de fundos, fazem divisa com o muro externo do condomínio, área condominial, sistema viário do condomínio ou com outro lote privativo;

Lateral Cega: Entende-se por Lateral Cega aqueles segmentos de alinhamento lateral desprovidos de qualquer janela ou abertura;

Lateral com Abertura: São os segmentos de alinhamento lateral providos de janelas ou qualquer outra abertura;

Ocupação: É a projeção horizontal de toda a área coberta construída de uma residência sobre o lote privativo;

Taxa de Ocupação: É o valor fixado pelo quociente entre a máxima projeção horizontal da área coberta construída e a área total do terreno. Não se considera, para fins de ocupação, os beirais, pergolados e as sacadas com projeção máxima de 0,75, nos recuos laterais e fundos, e de 1,0m no recuo de frente;

Altura: Considera-se altura de uma residência a distância compreendida entre o piso do pavimento térreo até o forro do último pavimento, excluída a cobertura e instalações técnicas;

Indive de Aproveitamento: É o quociente gerado pela divisão da área total de construção da residência e a área do respectivo lote privativo;

Recuo de Frente: Considera-se a distância medida a partir do alinhamento de frente do lote privativo até o ponto da construção mais próxima a este alinhamento;

Recuo de Fundos: Considera-se a distância medida do alinhamento de fundos do lote privativo até o ponto da construção mais próximo a este alinhamento;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE XANGRI-LÁ

LEI COMPLEMENTAR Nº 116, DE 07 DE OUTUBRO DE 2020.

Recuo Laterais: Consideram-se as distâncias medida a partir dos alinhamentos laterais do lote privativo até o ponto da construção mais próximo a estes alinhamentos. Os Recuos Laterais serão identificados como **Lateral Direita (LD)** e **Lateral Esquerda (LE)** sendo identificada a **Lateral Direita** aquela que fica a Direita de quem olha o terreno de frente e a **Lateral Esquerda**, aquela que fica a Esquerda de quem olha o terreno de frente.

Unificação: É a união de dois ou mais unidades autônomas, ou no mínimo parte de outra unidade autônoma desmembrada, constituindo nova unidade;

Desmembramento: É a divisão de unidades autônomas com as dimensões mínimas previstas nesta Lei, não sendo necessário manter a forma retangular ou o traçado original do condomínio;

Testada: É a 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: É a distância entre a testada e o fundo do lote, medida entre os pontos médios de testada e da divisa dos fundos

Art. 3º. O Condomínio Horizontal de Lotes MALIBU BEACH RESIDENCE está inserido na área de terras localizada nos fundos da Praia e Município de Xangri-Lá/RS, denominada Área 1-A (Um-A), entre a Rua Pedro Higino da Silveira, Estrada Lateral, Condomínio Quintas dos Lagos e Estrada do Mar, constantes de zoneamento do balneário como **Setor Residencial 6 (SR6)**;

Parágrafo único. Fica constituído o **uso Unifamiliar** na área citada no Caput, devendo ser **uma unidade por Lote**;

Art. 4º. O Condomínio Horizontal de Lotes MALIBU, definido pelo mapa do condomínio, que ficará fazendo parte desta Lei, fica dividido nas seguintes zonas de uso:

§ 1º ZONA RESIDENCIAL: Compreende **uso estritamente residencial** as quadras A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M e N;

§ 2º. AREA CONDOMINIAL: Compreende todas as outras áreas que não se enquadram na ZONA RESIDENCIAL devidamente identificadas no § 1º deste artigos. Deste modo, compreende as áreas **AI (Área para Instalações), B1 a B 5, C1 a C8.**

Art. 5º. O projeto arquitetônico, hidrossanitário e elétrico será orientado e aprovado pelo Responsável Técnico pela análise de projeto e vistorias de obra do Condomínio, garantindo a ampla fiscalização quanto ao cumprimento do Código de Edificações do Condomínio Malibu Beach Residence.

Art. 6º. Os Recuos, Cota Ideal, índice de Aproveitamento, Taxa de Ocupação e Altura estão definidos no quadro do **ANEXO 1**:

§ 1º. Sobre os Recuos de Frente serão permitidos balanço de até 1,00m (Beirais do telhado, pérgolas e vigas de adorno);



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE XANGRI-LÁ

LEI COMPLEMENTAR Nº 116, DE 07 DE OUTUBRO DE 2020.

§2º. Os beirais dos telhados não poderão ultrapassar 0,75m sobre os recuos de fundos e os recuos laterais;

§3º. Os Lotes com recuos de frente de 2m, não poderão ter balanços sobre os mesmos;

§4º. A altura mínima dos beirais e das marquises em balanço sobre os recuos é de 2,20m;

§5º. A projeção de sacadas e terraços poderá avançar até 1,25m sobre os recuos de frente e fundos;

§6º. A altura máxima dos planos verticais das fachadas será de 7,00m e a altura máxima da parte superior da Platibanda ou peitoris será de 8,5m, a contarem do piso do pavimento térreo. Os lotes da **quadra "N"** tem limite de altura diferenciado conforme o §1º do Art. 9º;

§7º. Para efeitos de aplicação de critérios de "altura", a cota do piso térreo será de 0,50m acima do nível máximo da via em frente a unidade;

§8º. A altura total da edificação até a cumeeira do (s) telhado(s) será de 10,00m a partir do piso do pavimento térreo;

§9º. Exclui-se do limite de altura, o espaço reservado exclusivamente ao reservatório superior e chaminés;

§10. Nos Lotes onde se dispensam recuos, essa dispensa só valerá quando for executada parede cega, sem aberturas.

Art. 7º. Serão permitidos no máximo 02 (dois) pavimentos mais o sótão, respeitando as metragens especificadas no art. 6º.

§1º Os sótãos devem estar localizados integralmente sob telhados e deverão estar totalmente embutidos no corpo do telhado, não podendo ser previsto quaisquer compartimentos ou pavimentos, em caráter equivalente, sob terraços ou coberturas planas.

§2º É vedado a construção de coberturas sobre os terraços das casas, seja durante a construção ou em posteriores reformas.

Art. 8º. Os **Lotes 24 e 25** da quadra H, por terem formatos irregulares, angulares e curvilíneos, sendo que só possui 3 (três) extremas, terão as denominações dos recuos diferenciados conforme legenda e especificações no anexo 2, que é:

Lote 24 = Recuo de 2,00m na frente para o sistema viário Alameda 4, desde o ponto de encontro com o Lote 23 até o ponto de encontro com o Lote 25; Recuo de 2,00m na lateral que faz divisa com o lote 25 e recuo de 1,50m na divisa com o Lote 23;



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE XANGRI-LÁ**

LEI COMPLEMENTAR Nº 116, DE 07 DE OUTUBRO DE 2020.

Lote 25 = Recuo de 2,00m na frente para o sistema viário Alameda 1, desde o ponto de encontro com o lote 24 até o ponto de encontro com o lote 26; Recuo de 2,00m na Lateral que faz divisa com o lote 24 e recuo de 1,50m na divisa com o Lote 26.

Art. 9º. Na quadra N, os recuos laterais serão dispensados quando for executada parede cega, sem aberturas. Com aberturas, o recuo deverá ser de 1,50m.

Parágrafo único. Nesta quadra, fica limitada a altura de 7,10m até a platibanda para sobrados com volumes de pé direito duplo e 5,80m para residências térreas.

Art. 10. Os índices de aproveitamento, taxas de ocupação, altura, recuos da AREA DE LAZER estão definidos no ANEXO 3.

Art. 11. Os muros e cercas deverão obedecer o que determina os itens 4.1 a 4.5 do código interno de edificações do condomínio Malibu Beach Residence, de 25 de Março de 2016.

Art. 12. Os padrões residenciais deverão obedecer o que determina os itens 6.1 a 6.15 do código interno de edificações do condomínio Malibu Beach Residence, de 25 de Março de 2016.

Art. 13. A UNIFICAÇÃO e DESMEMBRAMENTO de Lotes são permitidos desde que atendidas as seguintes restrições estabelecidas pelos itens 7, 7.1 a 7.5 do código interno de edificações do condomínio Malibu Beach Residence, de 25 de Março de 2016.

Art. 14 – Revogadas as disposições em contrário, esta entra em vigência na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL em, 07 de outubro de 2020.


CILON RODRIGUES DA SILVEIRA
Prefeito Municipal

Registre-se e Publique-se.


ANILTON V. DE AQUINO JUNIOR
Secretário de Administração



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE XANGRI-LÁ

LEI COMPLEMENTAR Nº 116, DE 07 DE OUTUBRO DE 2020.

ANEXO 1:

RECUOS (frente, fundos, Lateral Direita e Lateral Esquerda), COTA IDEAL, ÍNDICE DE APROVEITAMENTO, TAXA DE OCUPAÇÃO E ALTURA DO CONDOMÍNIO HORIZONTAL DE LOTES MALIBU BEACH RESIDENCE:

QUADRA	RECUOS			CI M ²	IA	TO %	ALTURA M
	FRENTE	FUNDOS	LATERAIS: em metros Lateral Direita = LD Lateral Esquerda=LE				
A Lote 01	4,00m	0,00m	LD – 0,00m LE – 1,50m		1	60	10,00m
A Lotes 02 a 14	4,00m	0,00m	1,50m		1	60	10,00m
A Lote 15	4,00m	0,00m	LD - 1,50m LE - 2,00m		1	60	10,00m
B Lote 01	4,00m	4,00m	LD - 2,00m LE - 1,50m		1	60	10,00m
B Lotes 02 e 03	4,00m	4,00m	1,50m		1	60	10,00m
B Lote 04	4,00m	0,00m	1,50m		1	60	10,00m
B Lote 05	2,00m	0,00m	1,50m		1	60	10,00m
C Lote 01	4,00m	4,00m	LD – 1,50m LE – 2,00m		1	60	10,00m
C Lotes 02 a 05	4,00m	4,00m	1,50m		1	60	10,00m
C Lote 06	4,00m	4,00m	LD – 2,00m LE – 1,50m		1	60	10,00m
D Lote 01	4,00m	4,00m	LD – 1,50m LE – 2,00m		1	60	10,00m
D Lotes 02 a 07	4,00m	4,00m	1,50m		1	60	10,00m
E Lotes 01 a 06	4,00m	4,00m	1,50m		1	60	10,00m
E Lote 07	4,00m	4,00m	LD – 2,00m LE - 1,50m		1	60	10,00m



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE XANGRI-LÁ

LEI COMPLEMENTAR Nº 116, DE 07 DE OUTUBRO DE 2020.

F Lote 01	4,00m	4,00m	LD – 1,50m LE - 2,00m		1	60	10,00m
F Lotes 02 a 15	4,00m	4,00m	1,50m		1	60	10,00m
F Lote 16	4,00m	4,00m	LD – 2,00m LE - 1,50m		1	60	10,00m
G Lote 01	4,00m	4,00m	LD – 1,50m LE – 2,00m		1	60	10,00m
G Lotes 02 a 05	4,00m	4,00m	1,50m		1	60	10,00m
G Lote 06	4,00m	4,00m	LD – 2,00m LE – 1,50m		1	60	10,00m
H Lote 01	4,00m	4,00m	LD – 1,50m LE – 2,00m		1	60	10,00m
H Lotes 02 a 21	4,00m	4,00m	1,50m		1	60	10,00m
H Lotes 22 e 23	4,00m	2,00m	1,50m		1	80	10,00m
H Lotes 26 e 27	4,00m	2,00m	1,50m		1	80	10,00m
H Lotes 28 e 29	4,00m	4,00m	1,50m		1	60	10,00m
I Lotes 01 a 06	4,00m	4,00m	1,50m		1	60	10,00m
I Lotes 07	4,00m	4,00m	LD – 2,00m LE - 1,50m		1	60	10,00m
I Lotes 08 a 15	4,00m	4,00m	1,50m		1	60	10,00m
I Lote 16	4,00m	4,00m	LD – 1,50m LE – 2,00m		1	60	10,00m
I Lotes 17 a 20	4,00m	4,00m	1,50m		1	60	10,00m
I Lote 21	4,00m	4,00m	LD – 2,00m LE – 1,50m		1	60	10,00m
J Lote 01	4,00m	4,00m	LD – 1,50m LE – 2,00m		1	60	10,00m
J Lotes 02 a 04							



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE XANGRI-LÁ

LEI COMPLEMENTAR Nº 116, DE 07 DE OUTUBRO DE 2020.

	4,00m	4,00m	1,50m		1	60	10,00m
J Lote 05	4,00m	4,00m	LD – 1,50m LE – 2,00m		1	60	10,00m
J Lotes 06 a 08	4,00m	4,00m					
	4,00m	4,00m	1,50m		1	60	10,00m
K Lotes 01 a 07	4,00m	4,00m					
	4,00m	4,00m	1,50m		1	60	10,00m
K Lote 08	4,00m	4,00m	LD – 2,00m LE – 1,50m		1	60	10,00m
L Lote 01	4,00m	4,00m	LD – 1,50m LE – 2,00m		1	60	10,00m
L Lotes 02 a 17	4,00m	4,00m					
	4,00m	4,00m	1,50m		1	60	10,00m
M Lote 01 a 17	4,00m	4,00m					
	4,00m	4,00m	1,50m		1	60	10,00m
M Lote 18	4,00m	4,00m	LD – 2,00m LE – 1,50m		1	60	10,00m
M Lotes 19 a 21	4,00m	4,00m					
	4,00m	4,00m	1,50m		1	60	10,00m
M Lote 22	4,00m	4,00m	LD – 2,00m LE – 1,50m		1	60	10,00m
M Lotes 23 a 36	4,00m	4,00m					
	4,00m	4,00m	1,50m		1	60	10,00m
N Lotes 01 a 15	4,00m	0,00m	Obs. o estabelecido no art. 9º. Caso contrário o recuo é 1,50m		1	60	10,00m
N Lote 16	4,00m	0,00m	LD – 0,00m LE – 1,50m		1	60	10,00m



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE XANGRI-LÁ

LEI COMPLEMENTAR Nº 116, DE 07 DE OUTUBRO DE 2020.

ANEXO 2:

RECUOS (frente e extremas com lotes lindeiros), COTA IDEAL, ÍNDICE DE APROVEITAMENTO, TAXA DE OCUPAÇÃO E ALTURA DOS LOTES 24 E 25 DA QUADRA H DO CONDOMÍNIO HORIZONTAL DE LOTES MALIBU BEACH RESIDENCE:

QUADRA	RECUOS			CI M²	IA	TO %	ALTURA M
	FRENTE	EXTREMAS COM LOTES LINDEIROS: em metros					
H Lote 24	Em toda frente 2,00m	Extrema com o lote 23 1,50m	Extrema com o Lote 25. 2,00m		1	80	10,00m
H Lote 25	Em toda frente 2,00m	Extrema com o lote 26 1,50m	Extrema com o lote 24 2,00m		1	80	10,00m

ANEXO 3:

ÁREAS DE LAZER: índices de aproveitamento, taxas de ocupação, altura, recuos:

ÁREA	USO	APROV	OCUP.	ALTURA	RECUOS
Condominial	Lazer	IA=0,15	60%	02 Pavimentos (máximo 12m sendo cotado do eixo da rua)	Frente:4,00m Fundos:4,00m