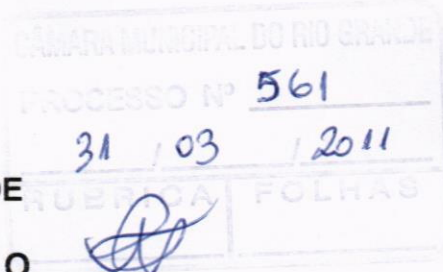




Estado do Rio Grande do Sul

PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE

GABINETE DO PREFEITO



MENSAGEM/144

Rio Grande, 30 de março de 2011.

Senhor Presidente,

Honra-nos cumprimentá-lo, oportunidade em que encaminhamos a essa Colenda Casa Legislativa o incluso Projeto de Lei nº 024, que **INSTITUI O "CONDOMÍNIO HORIZONTAL DE LOTES" NO MUNICÍPIO DO RIO GRANDE E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

As cidades brasileiras foram ocupadas e as zonas periféricas dos grandes centros urbanos, igualmente, sob os auspícios da chamada **Lei do Parcelamento do Solo**, de número 6.766, do ano 1979, quando distinguiu-se a figura do loteamento e do desmembramento. Impôs-se metragem mínima para os lotes. Foi estabelecido o percentual de 35% da gleba para tornar-se área pública. Os requisitos urbanísticos foram ampliados. O descumprimento das normas tidas como de ordem pública passou a ser considerado Crime Contra a Administração Pública, e não mais contra o patrimônio. A autonomia municipal ficou sensivelmente atingida.

A violência nas cidades; o custo de vida; a qualidade de vida nas metrópoles passou a ser comprometida, o que compeliu a classe média (alta e baixa) a passar a residir nos **condomínios fechados** ou **loteamentos fechados**, localizados tanto na periferia dos grandes centros, como na zona rural, antigamente denominada sub-urbana. Isso adveio da capacidade criativa dos técnicos, prestando importante colaboração social.

As vantagens para o poder público foram e são evidentes: desonera-se do trabalho de promover e manter o sistema viário, bem assim a coleta do lixo. Não fica somente aí: não está compelido a fornecer iluminação pública, que deve ser suportada pelos usuários, especificamente. A segurança será privada, à custa dos condôminos.

Em suma: cuida-se de fórmula inteligente para desonerar o Poder Público e permitir precioso espaço, às custas de seus usuários, exclusivamente, enxugando o Estado.

#### **As modalidades de parcelamento do solo**

As formas jurídicas tradicionais de parcelamento do solo no Brasil são o loteamento e o condomínio horizontal.

EXMº SR.

VER. PAULO RENATO MATTOS GOMES

DD. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

NESTA





Estado do Rio Grande do Sul

PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE

GABINETE DO PREFEITO

O **loteamento** foi regulado a partir do Decreto-lei número 58, de 10 de dezembro de 1937, posteriormente revogado parcialmente pela Lei número 6.766/79. Caracteriza-se pela **subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação**, com abertura de vias públicas de circulação, ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias públicas existentes, bem como com a implantação de equipamentos comunitários públicos como praças, parques, *play ground* etc, todos transmutados em bens públicos de uso comum do povo mediante o registro do loteamento.

O **condomínio horizontal**, instituído com o advento da Lei nº 4.591/64, ocorre quando **as edificações ou conjunto de edificações**, ou ainda, **construção de casas** etc, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, possuem todos os serviços, equipamentos, vias de circulação, praça, *play ground* etc., como propriedade privada dos comunheiros. No condomínio horizontal tradicional, as unidades autônomas são as casas, os apartamentos, lojas, salas, boxes etc., que deverão estar construídos para que se institua o regime condominial da propriedade horizontal.

Já há algum tempo passou a existir no Brasil e figura do **loteamento fechado**, no qual o projeto apresentado ao Município e os documentos levados ao Registro de Imóveis obedecem aos ditames da Lei de Parcelamento do Solo (Lei nº 6.766/79), é tratado, no primeiro momento, como um loteamento comum. Com o registro do loteamento, há a transferência para o Poder Público Municipal, do domínio das áreas destinadas ao sistema viário, praças e demais equipamentos comunitários. Em ato posterior, a Municipalidade autoriza o fechamento das vias de comunicação - daí a expressão loteamento fechado - concedendo o **uso** de todas as áreas públicas exclusivamente aos moradores do loteamento. No loteamento fechado, deve ser respeitada a norma federal que prevê um mínimo de 35% de áreas públicas (ainda que posteriormente com o uso exclusivo concedido aos moradores).

#### **Condomínio horizontal de lotes – a presente proposta**

Com o presente projeto de lei, pretende-se possibilitar uma nova forma de parcelamento do solo para fins residenciais, com profunda repercussão no ramo do Direito Registral Imobiliário. Trata-se da figura do **condomínio horizontal de lotes**, no qual não há a prévia construção das casas. A unidade autônoma é o próprio lote condominial; o proprietário desse lote pode nele erigir a casa segundo seus interesses pessoais, respeitadas, obviamente, as limitações impostas pela Municipalidade e pelo próprio instituidor do condomínio.

Essa quarta via não constitui-se em loteamento fechado, porque a propriedade do sistema viário e equipamentos comunitários não passa ao Município, ao contrário, permanece como propriedade dos condôminos. A aprovação do projeto e os procedimentos registrários obedecem aos ditames da legislação de condomínios (Lei nº 4.591, de 1964 e, a partir de 10 de janeiro de 2003, do novo Código Civil).

Para o condomínio horizontal de lotes não existe a exigência legal de que 35% da gleba seja destinada a equipamentos públicos. Fica a critério de cada Município definir esse *quantum*, quase sempre em índices bem inferiores. No projeto de lei, o Município está exigindo ter um percentual mínimo de 25% (vinte cinco por cento) da gleba parcelada para as vias de circulação, áreas não edificáveis e áreas destinadas a equipamentos urbanos não edificáveis e o percentual mínimo de 10% (dez por cento) da gleba, como medida compensatória a implantação do condomínio, fora dos limites intra-muros do empreendimento, em local de interesse do Município.

O fundamento legal dessa nova modalidade condominial - condomínio de lotes - encontra-se no artigo 8º da Lei nº 4.591/64 e no artigo 3º do Decreto-lei nº 271/67. Conforme a Lei nº 4.591/64, somente



Estado do Rio Grande do Sul

PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE

GABINETE DO PREFEITO

havendo edificação é que se pode instituir o regime condominial. Mas, por força do artigo 3º do Decreto-lei nº 271/67, equiparam-se as obras de infra-estrutura à construção da edificação:

*"Art. 3º - Aplica-se aos loteamentos a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, equiparando-se o loteador ao incorporador, os compradores de lote aos condôminos e as obras de infra estrutura à construção da edificação."*

Logo, a realização das obras básicas do empreendimento supre a necessidade da prévia construção do prédio (casa/edifício), pois o requisito legal contido na lei de condomínios já estará atendido tão-logo a infra-estrutura esteja concluída.

A unidade autônoma será o lote e não a edificação sobre esse. Admite-se a cada proprietário de unidade autônoma a livre utilização e edificação no lote, respeitadas as normas de ordem pública e as prévias estipulações constantes na Convenção de Condomínio. Como acessões que são, as edificações aderirão ao lote, sem, no entanto, alterar a condição jurídica estipulada de que é o lote a unidade autônoma. Na prática, isso tornará desnecessária qualquer alteração nos cálculos, quadros de áreas, projetos, registros e averbações do condomínio, a cada vez que houver construção / demolição / reconstrução. Isso se explica porque, no condomínio horizontal tradicional, os cálculos e registros são feitos com base na área construída e, portanto, sujeitos a alterações a cada modificação na área construída. Já na modalidade do condomínio horizontal de lotes, os cálculos e registros são feitos com base na área do lote e, por consequência, permanecem imutáveis mesmo ante significativas alterações nas edificações.

#### **Instituição do condomínio horizontal de lotes**

No Brasil vige o princípio da autonomia municipal; o Município, respeitadas normas gerais de nível federal, pode planejar e comandar seu próprio processo de urbanização.

Como não existe regulamentação expressa na lei federal a respeito do condomínio horizontal de lotes é preciso, que *"... as normas de direito urbanístico do município contemplem a possibilidade administrativa da aprovação do projeto, para ser implantado segundo as normas condominiais."*

Subsidiariamente à legislação municipal que aprovar essa modalidade de empreendimento, há também que se estabelecer os direitos e deveres dos condôminos através de uma **minuciosa Convenção Condominial**, contendo as normas que vigerão entre os condôminos, bem como as limitações edilícias e de uso do solo relacionadas com cada unidade.

Assim, são requisitos para a configuração do condomínio de lotes, nos quais não haja a prévia construção do prédio (casa/edifício):

- 1) que o empreendimento seja projetado nos moldes da Lei nº 4.591/64 (com as alterações ditas pelo novo Código Civil), em que cada lote será considerado como unidade autônoma, a ele atribuindo-se uma fração ideal da gleba e coisas comuns, sendo que nesse todo existirão também as áreas e edificações de uso comum;
- 2) que o Município disponha de legislação específica, prevendo a possibilidade legal de implantação de condomínio de lotes; e
- 3) que haja uma Convenção de Condomínio, contendo as limitações edilícias e de uso individual e coletivo do solo, elaborada para resguardar a paz jurídica entre os condôminos.



Estado do Rio Grande do Sul

PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE

GABINETE DO PREFEITO

### Procedimentos de Aprovação

Para a implementação desta espécie de parcelamento do solo, é mister que o proprietário/empreendedor apresente ao Executivo Municipal, os seguintes documentos:

A) **requerimento** solicitando o registro da instituição condominial em que conste referência expressa aos dispositivos legais supra citados;

B) **projeto do empreendimento**, no qual deverá conter **as características** deste tipo de empreendimento, contendo o que segue:

b.1.) **memorial descritivo** informando todas as particularidades do empreendimento (descrição das unidades autônomas contendo especialmente as áreas privativa, comum e total e a fração ideal correspondente na área total etc.), bem como a descrição do lote;

b.2.) **planta de lotes**;

b.3.) **planilha de cálculo de áreas**;

b.4.) **planilha de custos** da realização da infra-estrutura;

b.5.) **convenção de condomínio**, na qual deverão constar, entre outras cláusulas previstas em lei, as formas e características que cada construção poderá apresentar;

b.6.) **anotação de responsabilidade técnica (ART)** do responsável pelo projeto.

### Os procedimentos registrais serão:

a) a incorporação imobiliária (se houver) e a instituição do condomínio serão registradas junto à matrícula da gleba (livro 2 - Registro Geral);

b) a conclusão das obras de infra-estrutura será averbada também junto à matrícula da gleba;

c) a convenção de condomínio será registrada em livro próprio e, ato contínuo, averbada na matrícula;

d) serão abertas matrículas para as unidades autônomas - lotes - para nela serem lançadas as transferências dominiais, as constituições de ônus, as edificações, a referência ao registro da convenção de condomínio e todos os demais atos de registro relativos a cada unidade.

Quando da averbação, na matrícula do lote, da existência do registro da convenção condominial, é de bom alvitre que sejam consignadas as principais regras estabelecidas quanto ao uso do solo e restrições edilícias, para sua plena publicidade.

Sendo o que tínhamos para o momento.

Respeitosamente,

FÁBIO DE OLIVEIRA BRANCO  
Prefeito Municipal



Estado do Rio Grande do Sul

PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE

GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº 024 DE 30 DE MARÇO DE 2011.

**INSTITUI O "CONDOMÍNIO  
HORIZONTAL DE LOTES" NO  
MUNICÍPIO DO RIO GRANDE E DÁ  
OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

**Art. 1º** Fica instituído o Condomínio Horizontal de Lotes para fins residenciais, no Município do Rio Grande, mediante prévia aprovação dos projetos pelos órgãos públicos competentes, respeitando-se os índices urbanísticos e critérios previstos no Código de Edificações e Plano Diretor do Município.

**Parágrafo Único:** Será admitida a implantação de Condomínio Horizontal de Lotes, nas Áreas Urbanas de Ocupação Intensiva e Rarefeita e nos Núcleos Autônomos, que para efeito desta Lei, formam a Área Urbana do Município.

**Capítulo I  
Das Disposições Gerais**

**Art. 2º** Considera-se condomínio horizontal de lotes o empreendimento urbanístico que será projetado nos moldes definidos no Código Civil, artigos 1.331 e seguintes, no artigo 8º da lei Federal nº 4.591/64, no artigo 3º do Decreto Lei 271/67 e da Lei Estadual nº 10.116/94, no qual cada lote será considerado como unidade autônoma.

**Parágrafo Único:** No interior dos condomínios poderá conter locais comerciais e de serviços, desde que não supere ao índice máximo de 5% (cinco por cento) do total da área do empreendimento.

**Art. 3º** Para efeito de aplicação desta Lei, define-se como condomínio horizontal de lotes, o modelo de parcelamento do solo formando áreas fechadas por muros ou cerca com acesso único controlado, em que a cada unidade autônoma cabe, como parte inseparável, fração ideal de terreno correspondente às áreas de uso comuns destinadas a vias de acesso e recreação.

**Capítulo II  
Das Diretrizes**

**Art. 4º** O condomínio horizontal de lotes deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- I** - Os lotes terão área mínima de 250,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados);
- II** - As vias particulares de acessos de veículos e pedestres deverão atender ao Anexo 07, da Lei Municipal nº 6.588/2008, preservando sempre pistas de rolamento com largura mínima de 6,00m (seis metros) e, excepcionalmente, redução de 1,00m (metros) na largura da pista para vias com menos de 50,00m(metros) de comprimento.



**Estado do Rio Grande do Sul**

**PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE**

**GABINETE DO PREFEITO**

**III** - Os lotes deverão ter testada mínima de 10,00 m (dez metros);  
**IV** - Os lotes deverão ter profundidades mínima de 25,00 m (vinte e cinco metros);  
**V** - Todos os lotes deverão ter frente para via de circulação;  
**VI** - Possuir uma vaga para estacionamento por unidade autônoma;  
**VII** - Possuir estacionamento para visitantes localizado em área de uso comum, nas seguintes proporções mínimas:

**a)** Condomínios com menos de 100 lotes: uma vaga para cada 5(cinco) lotes;  
**b)** Condomínios com mais 100 (cem) lotes: até 100 lotes atender a proporção do item "a", deste inciso, e acima deste, acrescentar vagas na proporção de uma para cada 10(dez) lotes.

**VIII** - Os muros divisórios entre os lotes, poderão ter altura máxima de 2,00 (dois) metros;

**IX** - O recuo de ajardinamento deverá ser, no mínimo, de 3,00 m (três metros);

**X** - A Taxa de Ocupação (TO), o Índice de Aproveitamento (IA) e a Volumetria (VOL) aplicável aos lotes residenciais serão as estabelecidas no Plano Diretor do Município;

**XI** - O Índice de Aproveitamento (IA) e a Volumetria (VOL) aplicável aos lotes destinados a comércio e serviços, quando estiverem localizados em área específica, poderão atingir os índices Códigos 37 e 17, respectivamente;

**XII** - O limite de lotes por condomínio será, de: mínimo 50 (cinquenta) lotes e máximo de 500 (quinhentos) lotes.

**§ 1º** Em condomínios fechados a unificação de lotes para a implantação de conjuntos residenciais compostos de unidades autônomas, obedecerá as metragens mínimas estabelecidas para tal fim nesta lei e subsidiariamente no Plano Diretor.

**§ 2º** Em condomínios fechados o desmembramento de lotes será permitido, unicamente, para unificação de lotes lindeiros.

**Art. 5º** Os condomínios horizontais de lotes por unidades autônomas poderão ser cercados, com muros, cercas ou elementos vazados até a altura máxima de 3,00 (três) metros na "via principal" e 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) nas "vias secundárias" e áreas lindeira.

**§ 1º** Quando os muros, cercas ou elementos vazados, estiverem confrontando com via ou logradouro público, deverão possuir vedação total máxima de 50% da área e ser resguardada e manter distância mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) entre estes e as faces dos lotes do condomínio.

**§ 2º** Na via principal, deverá ser adotada medida de redução do impacto visual, causado pela construção do muro, utilizando, preferencialmente, unidades arbóreas características da região.

### **Capítulo III**

#### **Da Declaração Municipal Informativa das Condições Urbanística de Ocupação do Solo**

**Art. 6º** Para a elaboração do projeto de condomínio horizontal de lotes, o interessado deverá solicitar ao Município a expedição de Declaração Municipal Informativa das Condições



**Estado do Rio Grande do Sul**

**PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE**

**GABINETE DO PREFEITO**

Urbanística de Ocupação do Solo (DM), apresentando, para este fim requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

**I** - título de propriedade do imóvel, promessa de compra e venda, cessão de direito ou de permuta, devidamente registrado no Registro de Imóveis, acompanhado de autorização do proprietário para a realização da consulta;

**II** - descrição sucinta do condomínio horizontal de lotes com suas características principais, em especial, a indicação dos usos a que se destina o empreendimento e o número de lotes previstos;

**III** - planta da cidade, contendo a localização da gleba e os equipamentos urbanos e comunitários existentes numa faixa de 1.000,00 m (mil metros) em torno da gleba, com as respectivas distâncias às mesmas;

§ 1º A Prefeitura Municipal expedirá a Declaração Municipal Informativa das Condições Urbanística de Ocupação do Solo(DM) informando a viabilidade ou não de implantação do condomínio horizontal de lotes.

§ 2º As informações prévias contidas na Declaração Municipal Informativa das Condições Urbanística de Ocupação do Solo, informando a viabilidade ou não de implantação do condomínio horizontal de lotes terão validade por um ano, a contar da data de sua expedição.

#### **Capítulo IV**

#### **Do Estudo de Viabilidade Urbanística e o Traçado Básico**

**Art. 7º** Após o recebimento da Declaração Municipal Informativa das Condições Urbanística de Ocupação do Solo (DM) para implantação de um condomínio horizontal de lotes, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal a análise do traçado básico do empreendimento. Para esse fim, deverá encaminhar requerimento solicitando a Certidão de Viabilidade Urbanística (CVU) do empreendimento, acompanhada dos documentos abaixo relacionados:

**I** - Cópia da Declaração Municipal Informativa das Condições Urbanística de Ocupação do Solo (DM);

**II** - Declaração da concessionária de energia elétrica de que é viável o abastecimento de energia elétrica ao empreendimento;

**III** - Declaração da concessionária de água, de que é viável o abastecimento de água potável do empreendimento;

**IV** - Declaração da concessionária dos serviços de esgoto, indicando a solução sobre o sistema de esgotos sanitários do empreendimento;

**V** - Declaração do órgão responsável pela via de acesso, indicando a viabilidade de acesso ao empreendimento;

**VI** - Planta do imóvel com a determinação exata de:

a) divisas do imóvel, com seus rumos, ângulos internos e distâncias;

b) curvas de nível com 0,10m (dez centímetros) de equidistância;



**Estado do Rio Grande do Sul**

**PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE**

**GABINETE DO PREFEITO**

- c) árvores existentes, bosques, vegetação e áreas de preservação;
- d) nascentes e cursos d'água e locais sujeitos a erosão;
- e) locais alagadiços ou sujeitos a inundações;
- f) benfeitorias existentes;
- g) identificação dos equipamentos comunitários e equipamentos urbanos, no local e adjacências, em um raio de 1.000 metros partindo dos vértices do imóvel, com as respectivas distâncias da área a ser utilizada;
- h) servidões existentes, faixas de domínio de ferrovias e rodovias e faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica no local e adjacências, com as distâncias da área a ser utilizada;
- i) arruamentos adjacentes ou próximos, em todo o perímetro, com a locação exata dos eixos, larguras e rumos das vias de circulação e as respectivas distâncias da área a ser utilizada;
- j) cálculo da área total da gleba;
- k) identificação do zoneamento existente no plano diretor.

**VII – Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).**

**VIII – Licença Prévia (LP) do empreendimento, emitida pelo órgão ambiental competente.**

§ 1º A Prefeitura Municipal expedirá a Certidão de Viabilidade Urbanística (CVU) informando a viabilidade ou não de implantação do condomínio horizontal de lotes.

§ 2º A certidão de que trata este artigo deverá ser expedida no prazo máximo de 60 (sessenta) dias e vigorará pelo prazo máximo de 360 (trezentos e sessenta) dias.

§ 3º Transcorrido o prazo máximo de validade da declaração, o empreendedor deverá proceder à solicitação de renovação da mesma.

§ 4º O projeto básico do traçado do condomínio horizontal de lotes visado, nesta fase, não implicará em garantia na aprovação do projeto final pela Prefeitura Municipal.

#### **Capítulo IV Da Aprovação do Projeto**

**Art. 8º** Após a expedição da Certidão de Viabilidade Urbanística (CVU) o interessado solicitará a aprovação final do condomínio horizontal de lotes à Prefeitura Municipal, anexando os seguintes documentos:

##### **I – Documentação:**

- a) requerimento solicitando a aprovação do condomínio horizontal de lotes;
- b) Documentação de identificação com caracterização do proprietário do condomínio horizontal de lotes;
- c) certidão de inteiro teor do terreno, com no máximo de 06 (seis) meses de expedição, exarada pelo Registro de Imóveis competente;
- d) certidões negativas de Impostos municipais, estaduais e federais, relativos ao imóvel;
- e) certidão negativa de ações penais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;



**Estado do Rio Grande do Sul**

**PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE**

**GABINETE DO PREFEITO**

f) certidão negativa de ações penais relativas ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública, referente ao empreendedor ou empresa empreendedora e seus sócios;

g) cronograma físico de execução dos serviços e obras de infra-estruturas exigidas;

h) orçamento dos serviços e obras de infra-estruturas exigidas, apresentado em 02 (duas) vias;

i) discriminação dos bens ou instrumentos oferecidos em garantia de execução dos serviços e obras de infra-estrutura;

j) modelo do contrato de compromisso de compra e venda dos lotes;

k) ART – Anotações de Responsabilidade Técnica, de profissionais legalmente habilitados e devidamente cadastrados na Prefeitura, para os projetos e serviços técnicos de levantamentos topográficos, projetos, memoriais descritivos, especificações, orçamentos, planilhas de cálculo, laudos, perícias, avaliações ou quaisquer outros documentos técnicos submetidos à apreciação da Prefeitura Municipal.

l) comprovantes de pagamento das taxas municipais.

**II - Projeto geométrico** apresentado em 05 (cinco) vias em cópias heliográficas ou impressas em papel sulfite e 01 (uma) cópia em meio digital, apresentado em mídia CD-R, contendo plantas, preferencialmente georreferenciadas, de pelo menos:

a) a definição do sistema viário interno, com a respectiva indicação da hierarquia entre as vias;

b) a indicação das unidades autônomas, com as respectivas dimensões, área e numeração, bem como dos usos previstos;

c) a indicação das áreas destinadas a uso comum dos condôminos e das áreas destinadas a uso público, quando exigidas, localizadas externamente ao perímetro fechado;

d) a definição das faixas não-edificáveis, das Áreas de Preservação Permanente (APP) e de outras áreas com vegetação a ser preservada, restaurada ou plantada, incluindo o detalhamento das suas respectivas dimensões, área e localização;

e) a indicação da localização da infra-estrutura básica e complementar a ser instalada.

**III - Memorial descritivo**, contendo obrigatoriamente:

a) Denominação do condomínio horizontal de lotes;

b) Descrição sucinta do condomínio horizontal de lotes com suas características e fixação das zonas a que pertence a gleba;

c) Indicação das áreas comuns que passarão ao domínio dos condôminos, com suas respectivas áreas mensuradas;

d) Condições urbanísticas do condomínio horizontal de lotes e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções;

e) Limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes, área do sistema viário, dos espaços livres de uso comum com suas respectivas percentagens;

f) Lotes caucionados como garantia de execução dos serviços de infra-estrutura;

g) A descrição sucinta do sistema de destinação final dos esgotos sanitários.

h) Projeto de pavimentação dos passeios das vias de circulação e áreas de uso comum;



**Estado do Rio Grande do Sul**

**PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE**

**GABINETE DO PREFEITO**

**IV** - Projetos complementares aprovados pelas concessionárias dos respectivos serviços públicos, apresentados em 02 (duas) vias impressas e em arquivo digital (CD-R), a saber:

- a) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de drenagem de águas pluviais e seus complementos;
- b) projeto completo aprovado pela concessionária de abastecimento de água;
- c) projeto completo aprovado pela concessionária do sistema de distribuição de energia elétrica;
- d) projeto completo aprovado do sistema de iluminação pública;
- e) projeto completo aprovado das obras de pavimentação das vias do condomínio;
- f) projeto completo de arborização de todo o empreendimento;
- g) projetos completos aprovados dos sistemas do esgoto sanitário;
- h) projetos completos aprovados dos sistemas escoamento pluvial;
- i) projeto completo de acessibilidade de todo o empreendimento;
- j) diagnóstico arqueológico da gleba;

**V** - Licença de Instalação (LI) do empreendimento, emitida pelo órgão ambiental competente.

**Art. 9º** Em nenhum caso o condomínio horizontal de lotes poderá prejudicar o escoamento normal das águas e/ou as obras necessárias de infra-estrutura do Município.

### **Capítulo V Do Cauçionamento**

**Art. 10** A Prefeitura Municipal, após análise e aprovação, expedirá o Alvará de Aprovação e Licença de Execução dos serviços e obras de infra-estrutura exigida para o mesmo.

**Parágrafo Único:** Para retirada do Alvará de Aprovação e Execução, o empreendedor deverá anexar escritura pública de caução.

**Art. 11** Para fins de garantia da execução dos serviços e obras de infra-estrutura exigidas para o condomínio horizontal de lotes, antes de sua aprovação será constituída caução real correspondente a 1,2 (um vírgula dois), vezes o custo desses serviços e obras.

**§ 1º** A critério do Município, poderá ser admitida caução fidejussória sobre os serviços e obras de infra-estrutura de que trata este artigo, respeitadas as demais condições nele estatuídas.

**§ 2º** a caução, quando real, será instrumentada por escritura pública, averbada no registro imobiliário competente no ato do registro do condomínio horizontal de lotes, ou será previamente registrada antes da sua aprovação, quando os imóveis caucionados localizarem-se fora da área do empreendimento, correndo os respectivos emolumentos, em ambos os casos, às expensas do empreendedor.

**§ 3º** Conforme forem executadas as obras de infra-estrutura, o empreendedor poderá solicitar o descaucionamento mediante comprovação à Prefeitura.



**Estado do Rio Grande do Sul**

**PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE**

**GABINETE DO PREFEITO**

- a) se a caução for real, será emitida Certidão de Descaucionamento;
- b) se caução fidejussória, será autorizada a transferência bancária dos respectivos valores referentes às obras executadas.

§ 4º Para caução fidejussória o empreendedor deverá depositar o valor correspondente no banco e conta indicados pela Administração Pública Municipal.

§ 5º Juntamente com o instrumento de garantia deverá acompanhar o registro do condomínio o cronograma físico de execução dos serviços e obras de infra-estrutura urbana, para ele exigido.

#### **Capítulo VI Do Registro e Fiscalização**

**Art. 12** Após a expedição do Alvará de Aprovação e Licença de Execução, o empreendedor terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para registrar o condomínio na circunscrição imobiliária competente, sob pena de caducidade dos atos administrativos de sua aprovação.

**Art. 13** Deverão constar do contrato padrão, aprovado pelo Município e arquivado no Cartório de Registro de Imóveis competente, a denominação do empreendimento, o zoneamento de uso e ocupação do solo, os coeficientes de aproveitamento, taxas de ocupação, recuos, alturas máximas de edificação, áreas não edificáveis, o cronograma físico dos serviços e obras e a existência de garantias reais ou fidejussórias, conforme Artigo 11 e parágrafos.

**Art. 14** É proibido vender lotes antes do registro do condomínio horizontal de lotes no Cartório de Registro de Imóveis competente.

§ 1º Verificado, pelo órgão fiscal competente, que o empreendedor realizou a ação descrita no "caput" deste artigo, será autuado no valor de 500 (cinquenta) URM's (Unidades de Referência Municipal) e, persistindo a irregularidade, o valor passará a ser aplicado em dobro da última autuação.

§ 2º A fiscalização competente, através de processo administrativo, notificará o empreendedor da irregularidade, garantindo o direito à ampla defesa e ao contraditório.

#### **Capítulo VII Da Certidão de Vistoria Final**

**Art. 15** Após a realização das obras constantes no projeto aprovado na Prefeitura, realizar-se-á vistoria afim de emitir a Certidão de Vistoria Final (CVF).

§ 1º A Certidão de Vistoria Final (CVF) é o documento emitido pela Prefeitura que confirma a realização de todas as obras constantes no projeto aprovado e tem por finalidade a declaração de habitabilidade do local do empreendimento e de seus equipamentos urbanos.



**Estado do Rio Grande do Sul**

**PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE**

**GABINETE DO PREFEITO**

**§ 2º** A falta do documento constante no "caput" do artigo, no prazo estimado no cronograma do termo de compromisso, impedirá a aprovação e o licenciamento de novas habitações internas do condomínio.

### **Capítulo VII Das Disposições Finais**

**Art. 16** Os condomínios horizontais de lotes instituídos por esta Lei deverão ter um percentual mínimo de 25% (vinte cinco por cento) da gleba parcelada para uso comum, assim consideradas as vias de circulação, áreas não edificáveis e áreas destinadas a equipamentos urbanos não edificáveis.

**Art. 17** Os condomínios horizontais de lotes instituídos por esta Lei deverão, como medida compensatória, aplicar, fora dos limites intra-muros do empreendimento, em local de interesse do Município, o valor referente ao percentual mínimo de 10% (dez por cento) da gleba, excepcionados os casos em que a área já foi objeto de loteamento e dela tenha resultado prévia doação de área pública.

**§ 1º** O valor obtido na conversão do percentual referido no "caput" do artigo, poderá ser transformado em pecúnia, depositado em conta do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano ou em benfeitorias à coletividade, conforme proposta apresentada à Administração Municipal.

**§ 2º** Tratando-se de benfeitorias, poderá o empreendedor, a critério da Administração Pública Municipal, executar as mesmas de forma parcelada, até o limite total de sua obrigação.

**§ 3º** O cumprimento ao estabelecido no "caput" não impede a tramitação do estudo de viabilidade técnica do projeto, mas é condição "sine qua non" para a aprovação do empreendimento.

**Art. 18** Os condomínios horizontais de lotes deverão executar o arruamento da via principal de acesso a via pública.

**§ 1º** A área referida no "caput" corresponde a via frontal do empreendimento e após execução das obras de infra-estrutura deverão ser doadas ao município.

**§ 2º** As obras de infra-estrutura referidas no parágrafo anterior são:

- a) pavimento em blocos inter-travados ou asfalto e meios-fios;
- b) rede de iluminação pública;
- c) rede de água, esgoto pluvial e cloacal, conforme especificações das concessionárias;
- d) pavimentação de calçada em material não derrapante, observadas as condições legais de acessibilidade.
- e) nos entroncamentos com outras vias, deverão haver rampas de acessibilidade conforme critérios da Prefeitura Municipal.

**§ 3º** No caso de existência de sistema viário que necessite de continuidade, utilizar-se-á o gabarito da rua existente no local.



**Estado do Rio Grande do Sul**

**PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE**

**GABINETE DO PREFEITO**

**Art. 19** O projeto de condomínio horizontal de lotes deverá ser acompanhado de memoriais e preenchimento dos quadros de áreas.

**Art. 20** Serão áreas e edificações de uso privativo e de manutenção privativa do condômino as vias urbanas internas de comunicação, os muros, guaritas, serviços e obras de infraestrutura, equipamentos condominiais e todas as áreas e edificações que, por sua natureza, destinem-se ao uso privativo de todos os condôminos.

**§ 1º** O recolhimento dos resíduos sólidos urbanos dos condomínios é de inteira responsabilidade dos mesmos;

**§ 2º** A iluminação condominial é de responsabilidade dos condôminos.

**Art. 21** Todas as obras, coletivas ou individuais que vierem a ser edificadas no condomínio horizontal de lotes deverão atender ao regime urbanístico e as normas válidas para construções naquela zona, seguindo o que determina o Plano Diretor, o Código de Edificações e legislação vigente.

**Art. 22** Na instituição do condomínio horizontal de lotes é obrigatória a instalação de rede e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica, iluminação das vias comuns, rede de drenagem pluvial, esgotos sanitários, segundo legislação específica, obras de pavimentação e tratamento paisagístico de áreas de uso privativo dos condomínios, ficando sob exclusiva responsabilidade dos condôminos a manutenção das redes e equipamentos urbanos que estiverem no interior da área condominial.

**Art. 23** O Município, por seus setores competentes, fiscalizará a implantação de obras individuais ou coletivas e, ao final das mesmas, concederá a Carta de Vistoria Final da Obra "habite-se".

**Parágrafo Único:** A não observância do "caput" do presente artigo acarretará em multa, no caso de obras individuais, aos proprietários, no caso de obras coletivas, aos condôminos.

**Art. 24** A aprovação dada pelo Município ao projeto de condomínio horizontal de lotes ficará condicionada à assinatura de termo de compromisso. Mediante termo de compromisso o interessado se obrigará:

a) a executar, às suas expensas, no prazo fixado pelo cronograma de obras apresentado pelo empreendedor, todas as obras constantes dos projetos aprovados, com prazo máximo de 04 (quatro) anos;

b) a executar e colocar os marcos de alinhamento e nivelamento, os quais deverão ser de concreto, segundo localização e padrão definidos pelo Município;

c) permitir e facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços;

d) durante a construção do condomínio a Prefeitura admitirá a aprovação e execução de residências, condicionando a sua "Carta de Vistoria Final" ao cumprimento dos requisitos constantes no "caput" do artigo.



Estado do Rio Grande do Sul

PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE

GABINETE DO PREFEITO

**Art. 25** A responsabilidade civil pelos serviços de levantamentos topográficos, projetos, especificações, memoriais e cálculos caberá aos seus autores e responsáveis técnicos e, pela execução das obras, aos profissionais ou empresas que as construírem.

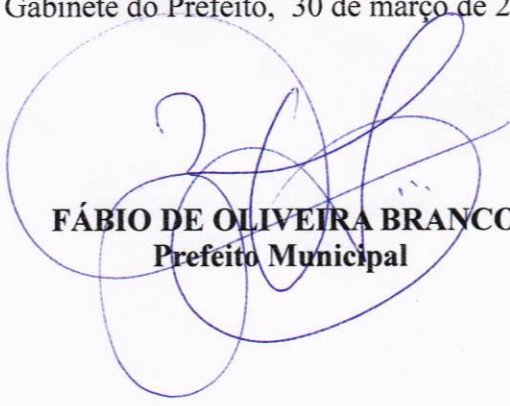
**Parágrafo Único** A Prefeitura Municipal não assumirá quaisquer responsabilidades por projetos a ela apresentados, aprovados ou não pelas concessionárias competentes.

**Art. 26** Todos os procedimentos de aprovação e de viabilidade serão de competência da Secretaria Municipal de Coordenação e Planejamento.

**Art. 27** O Executivo poderá regulamentar esta Lei por Decreto para sua fiel execução.

**Art. 28** Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito, 30 de março de 2011.

  
**FÁBIO DE OLIVEIRA BRANCO**  
Prefeito Municipal

cc.:SMF/SMCP/SMSU/SMOV/CSCI/PJ/CMRG/Publicação

PARECER DO RELATOR – NA CCJ

Sr. Presidente da CCJ

Demais membros da Comissão

É o breve parecer sobre os projetos de Lei nº 024/2011 de iniciativa do Executivo, que tratam de alterações nas leis complementares do Plano Diretor do Município, que diverge do exposto pelo Consultor Jurídico desta casa, no que tange a necessidade de realização de Audiência Pública.


Tomando por fundamento o art.29, XII da Constituição Federal, o art. 177, parágrafo 5º da Constituição Estadual, o art.40, parágrafo 4º da Lei 10.257 (Estatuto das Cidades), Título V da Lei Municipal 6585 (Plano Diretor) e Acórdãos do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, abaixo colados.

**Ementa:** AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE. LEI Nº 1.468, DE 31 DE OUTUBRO DE 2001, DO MUNICÍPIO DE HORIZONTINA. ALTERAÇÃO DO PLANO DIRETOR. VÍCIO NO PROCESSO LEGISLATIVO. AUSÊNCIA DE PARTICIPAÇÃO DA COMUNIDADE. OFENSA AO ART. 177, § 5º, DA CONSTITUIÇÃO ESTADUAL E AO ART. 29, XII, DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL. É inconstitucional a Lei nº 1.468/2001, do **MUNICÍPIO DE HORIZONTINA**, pois editada sem que promovida a participação comunitária, para deliberação de alteração do **Plano Diretor** do Município, conforme exige o art. 177, § 5º, da Constituição Estadual e o art. 29, XII, da Constituição Federal. AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE JULGADA PROCEDENTE, POR MAIORIA. (Ação Direta de Inconstitucionalidade Nº 70028427466, Tribunal Pleno, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Francisco José Moesch, Julgado em 20/07/2009).



**Ementa:** AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE. **MUNICÍPIO DE BOM JESUS.** LEI MUNICIPAL N.º 2.422/06. PLANO DIRETOR URBANO DO MUNICÍPIO. **PRINCÍPIO DA DEMOCRACIA PARTICIPATIVA** (ART. 177, §5º, DA CE). INOBSERVÂNCIA. Ação direta em que se postula a declaração de inconstitucionalidade da Lei Municipal n.º 2.422, de 23 de outubro de 2006, dispondo acerca do plano diretor urbano do Município de Bom Jesus. A norma do art. 177, § 5º, da CE, concretizando o princípio da democracia direta ou participativa, exige, como requisito de validade do processo legislativo, a **efetiva participação da comunidade na definição do plano diretor do seu Município.** Insuficiência da única consulta pública realizada pelo Município de Bom Jesus. **Inconstitucionalidade formal, por afronta ao art. 177, §5º, da CE, da Lei n.º 2.422, de 23 de outubro de 2006, do Município de Bom Jesus.** Concreção também da norma do art. 40, §4º, I, do Estatuto da Cidade. Precedentes. **JULGARAM PROCEDENTE A AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE. UNÂNIME.** (Ação Direta de Inconstitucionalidade N° **70029607819**, Tribunal Pleno, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Paulo de Tarso Vieira Sanseverino, Julgado em 25/01/2010)

**Ementa:** ADI. LEI MUNICIPAL. REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES. FALTA DE PARTICIPAÇÃO DE ENTIDADES COMUNITÁRIAS. INCONSTITUCIONALIDADE FORMAL. É inconstitucional a Lei Complementar n° 333-2006 do Município de **SANTA CRUZ DO SUL** que versa sobre matéria típica de plano diretor ou de lei que fixa diretrizes do território. **Trâmite sem qualquer consulta popular. Ofensa ao art. 177, § 5º, da Constituição Estadual.** Precedentes. **JULGADA PROCEDENTE. UNÂNIME.** (Ação Direta de Inconstitucionalidade N° 70020527149, Tribunal Pleno, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Maria Berenice Dias, Julgado em 12/11/2007)



Ante o exposto, voto pela suspensão da tramitação para que sejam realizadas as audiências públicas necessárias.

Nestes termos.

É o parecer.

Rio Grande, 12 de abril de 2011.



Relator Vereador Julio Martins – PCdoB

Pesquisa da Assessoria ( Patrick).



A mais antiga do Estado  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

## CÂMARA MUNICIPAL DO RIO GRANDE

DESPACHO

Processo nº

560/11

Designo para exercer a função de Relator (a) da matéria o (a) Vereador (a)

Vereador Renato Albuquerque

- ( ) Fica deferido, a pedido do Relator, o prazo do art.42, § 1º, do Regimento Interno.  
( ) Não Requerido o prazo do art.42, § 1º, do Regimento Interno.

Deliberou a Comissão de:

- ☒ Enviar ao Consultor Jurídico.  
( ) Não enviar ao Consultor Jurídico.

Rio Grande, 17 de abril de 2011

[Assinatura]  
Presidente da Comissão

### PARECER JURÍDICO

Nº

392/11

- (x) Em anexo Visto  
( ) O presente projeto atende as normas Constitucionais, Jurídicas, Regimentais e é adequado a Técnica Legislativa.

Rio Grande, 18 de abril de 2011

[Assinatura]  
Consultor Jurídico

### DESPACHO

Na condição de Relator (a):

- ( ) Acolho o parecer jurídico por seus fundamentos.  
( ) Deixo de acolher o parecer jurídico pelas razões em separado.  
( ) O presente projeto atende as normas Constitucionais, Jurídicas, Regimentais e é adequado a Técnica Legislativa.

Rio Grande, 03 de maio de 2011

[Assinatura]  
Relator(a)

Júlio Rodrigues  
Consultor Jurídico

**PARECER Nº. 480.11**

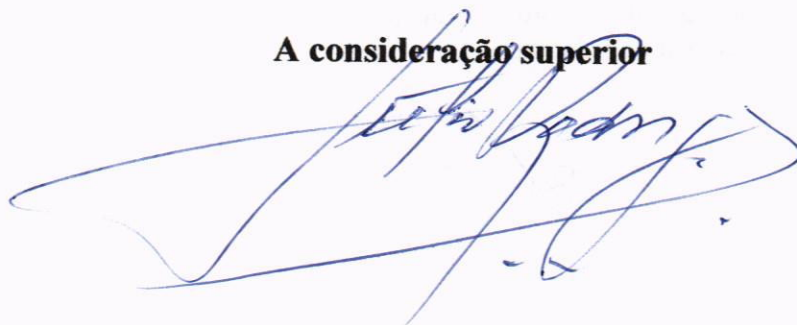
**O R I G E M:** CCJ, por despacho do Sr.  
Presidente. à CCJ.

**P R O C. Nº. 561/11 – Parecer do Relator Ver.**  
**Julio Martins-PC do B**

Nesta Consultoria o parecer e voto do relator, divergente de nosso entendimento, cuja divergências é submetida a nossa manifestação pelo Presidente da CCJ.

Face aos documentos acostados pelo Ver. Julio Martins – PC do B ( Acórdãos do tribunal de Justiça de nosso Estado) **reformulamos nossa posição** para admitir que a matéria, como dito pelo Eminentre Vereador, deve efetivamente, ser submetida à **audiência publica**, sob pena de nulidade.

**A consideração superior**





A mais antiga do Estado  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
CÂMARA MUNICIPAL DO RIO GRANDE

DESPACHO

Processo nº 561/11

Designo para exercer a função de Relator (a) da matéria o (a) Vereador (a)

*Ver. Renato Albuquerque*

Júlio Rodrigues  
Consultor Jurídico

- (X) Fica deferido, a pedido do Relator, o prazo do art.42, § 1º, do Regimento Interno.  
( ) Não Requerido o prazo do art.42, § 1º, do Regimento Interno.

Deliberou a Comissão de:

- PARECER Nº. 480/2011.**  
(X) Enviar ao Consultor Jurídico.  
( ) Não enviar ao Consultor Jurídico.

**ORIGEM:** CCJ, por despacho do Sr. Presidente a CCJ.  
Rio Grande, 01 de maio de 2011

Martins-PC do B.

**P R O C. Nº. 561/11 - Parecer do Relator Ver. Júlio**  
Presidente da Comissão

Nesta Consultoria o parecer e voto do relator, divergente de  
nosso entendimento, cuja divergência é submetida a nossa manifestação pelo Presidente da  
CCJ. Nº 392/11

( ) Em anexo

(X) O presente projeto atende as normas Constitucionais, Jurídicas, Regimentais e  
é adequado a Técnica Legislativa.

Face aos documentos acostados pelo Ver. Júlio Martins - PC  
do B (Acórdãos do Tribunal de Justiça de nosso Estado) **reformularmos nossa posição** para  
admitir que a matéria, como dito pelo Eminentíssimo Vereador, deve, efetivamente, ser  
submetida à **audiência Pública**, sob pena de nulidade.

Consultor Jurídico

**A Consideração Superior..**

**DESPACHO**

Na condição de Relator (a):

- ( ) Acolho o parecer jurídico por seus fundamentos.  
( ) Deixo de acolher o parecer jurídico pelas razões em separado.  
( ) O presente projeto atende as normas Constitucionais, Jurídicas, Regimentais e  
é adequado a Técnica Legislativa.

Rio Grande, 03 de maio de 2011

*[Assinatura]*  
Relator(a)

*Ac. Procuradoria Jurídica,  
para emitir parecer sobre demanda do ver. Julio Martins.  
12/04/2011*



Estado do Rio Grande do Sul  
**CÂMARA MUNICIPAL DO RIO GRANDE**

**COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA, SERVIÇOS PÚBLICOS,  
INFRA-ESTRUTURA, SEGURANÇA PÚBLICA E CIDADANIA**

PARECER

PROCESSO 561/11

Esta Comissão, após apreciar o Projeto, constante do Processo acima enumerado, declara o referido

☒ CONSTITUCIONAL

☐ INCONSTITUCIONAL

☐ ANTIJURÍDICO

☐ ANTIREGIMENTAL


☐ INADEQUADO A TÉCNICA LEGISLATIVA

Este é o parecer desta comissão.

Sala das Comissões Técnicas, Câmara Municipal, Rio Grande, 27 de abril de 2011

  
.....  
Presidente

  
.....  
Vice-Presidente

  
.....  
Secretário

.....  
Membro



Estado do Rio Grande do Sul  
**CÂMARA MUNICIPAL DO RIO GRANDE**

**COMISSÃO DE ORÇAMENTO, FINANÇAS E CONTROLE EXTERNO**

**PARECER**

PROCESSO Nº: 563/2011

TIPO/Nº: PLE 024/2011

AUTOR: Executivo Municipal

A Comissão de Orçamento, Finanças e Controle Externo (COFCE), embasada na Legislação correlata às suas atribuições (Orçamentária, Tributária, etc....), após apreciar o referido Projeto, constante do Processo acima enumerado, vota pela sua:

( ) Admissibilidade

( ) Não-admissibilidade

**Justificativa:**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Sala das Comissões Técnicas, Câmara Municipal, Rio Grande, \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Vereador Wilson Batista Duarte Silva  
Presidente

\_\_\_\_\_  
Vereador Carlos Fialho Mattos  
Vice-Presidente

\_\_\_\_\_  
Vereador Ângelo Fernando S. Ribeiro  
Secretário

\_\_\_\_\_  
Vereador Giovani Bastos Morales  
Membro



Estado do Rio Grande do Sul  
**CÂMARA MUNICIPAL DO RIO GRANDE**

Ofício nº 0316/11  
Proc. 0561/2011

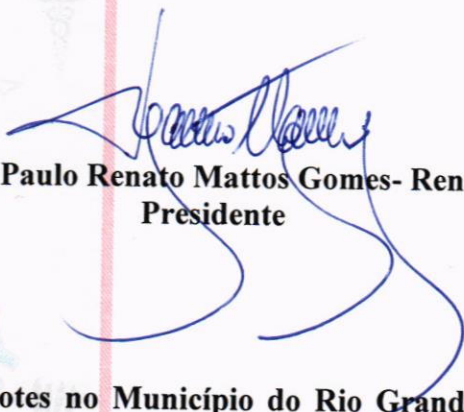
Rio Grande, 10 de maio de 2011.

Ao Exmo. Sr.  
**Fábio de Oliveira Branco**  
Prefeito Municipal  
Nesta

Senhor Prefeito,

Apraz-nos cumprimentá-lo, oportunidade em que encaminhamos a Vossa Excelência, Projeto de Lei nº 24/2011 em anexo, para sua devida apreciação, aprovado no dia de hoje.

Atenciosamente,

  
Ver. Paulo Renato Mattos Gomes- Renatinho  
Presidente

**ANEXO: Institui o Condomínio Horizontal de Lotes no Município do Rio Grande e dá outras providências.**





Estado do Rio Grande do Sul  
**CÂMARA MUNICIPAL DO RIO GRANDE**

**PROJETO DE LEI**

**INSTITUI O "CONDOMÍNIO  
HORIZONTAL DE LOTES" NO  
MUNICÍPIO DO RIO GRANDE E DÁ  
OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

**Art. 1º** Fica instituído o Condomínio Horizontal de Lotes para fins residenciais, no Município do Rio Grande, mediante prévia aprovação dos projetos pelos órgãos públicos competentes, respeitando-se os índices urbanísticos e critérios previstos no Código de Edificações e Plano Diretor do Município.

**Parágrafo Único:** Será admitida a implantação de Condomínio Horizontal de Lotes, nas Áreas Urbanas de Ocupação Intensiva e Rarefeita e nos Núcleos Autônomos, que para efeito desta Lei, formam a Área Urbana do Município.

**Capítulo I  
Das Disposições Gerais**

**Art. 2º** Considera-se condomínio horizontal de lotes o empreendimento urbanístico que será projetado nos moldes definidos no Código Civil, artigos 1.331 e seguintes, no artigo 8º da lei Federal nº 4.591/64, no artigo 3º do Decreto Lei 271/67 e da Lei Estadual nº 10.116/94, no qual cada lote será considerado como unidade autônoma.

**Parágrafo Único:** No interior dos condomínios poderá conter locais comerciais e de serviços, desde que não supere ao índice máximo de 5% (cinco por cento) do total da área do empreendimento.

**Art. 3º** Para efeito de aplicação desta Lei, define-se como condomínio horizontal de lotes, o modelo de parcelamento do solo formando áreas fechadas por muros ou cerca com acesso único controlado, em que a cada unidade autônoma cabe, como parte inseparável, fração ideal de terreno correspondente às áreas de uso comuns destinadas a vias de acesso e recreação.

**Capítulo II  
Das Diretrizes**

**Art. 4º** O condomínio horizontal de lotes deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- I** - Os lotes terão área mínima de 250,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados);
- II** - As vias particulares de acessos de veículos e pedestres deverão atender ao Anexo 07, da Lei Municipal nº 6.588/2008, preservando sempre pistas de rolamento com largura mínima de



**Estado do Rio Grande do Sul**  
**CÂMARA MUNICIPAL DO RIO GRANDE**

6,00m (seis metros) e, excepcionalmente, redução de 1,00m (metros) na largura da pista para vias com menos de 50,00m(metros) de comprimento.

**III** - Os lotes deverão ter testada mínima de 10,00 m (dez metros);

**IV** - Os lotes deverão ter profundidades mínima de 25,00 m (vinte e cinco metros);

**V** - Todos os lotes deverão ter frente para via de circulação;

**VI** - Possuir uma vaga para estacionamento por unidade autônoma;

**VII** - Possuir estacionamento para visitantes localizado em área de uso comum, nas seguintes proporções mínimas:

a) Condomínios com menos de 100 lotes: uma vaga para cada 5(cinco) lotes;

b) Condomínios com mais 100 (cem) lotes: até 100 lotes atender a proporção do item "a", deste inciso, e acima deste, acrescentar vagas na proporção de uma para cada 10(dez) lotes.

**VIII** - Os muros divisórios entre os lotes, poderão ter altura máxima de 2,00 (dois) metros;

**IX** - O recuo de ajardinamento deverá ser, no mínimo, de 3,00 m (três metros);

**X** - A Taxa de Ocupação (TO), o Índice de Aproveitamento (IA) e a Volumetria (VOL) aplicável aos lotes residenciais serão as estabelecidas no Plano Diretor do Município;

**XI** - O Índice de Aproveitamento (IA) e a Volumetria (VOL) aplicável aos lotes destinados a comércio e serviços, quando estiverem localizados em área específica, poderão atingir os índices Códigos 37 e 17, respectivamente;

**XII** - O limite de lotes por condomínio será, de: mínimo 50 (cinquenta) lotes e máximo de 500 (quinhentos) lotes.

§ 1º Em condomínios fechados a unificação de lotes para a implantação de conjuntos residenciais compostos de unidades autônomas, obedecerá as metragens mínimas estabelecidas para tal fim nesta lei e subsidiariamente no Plano Diretor.

§ 2º Em condomínios fechados o desmembramento de lotes será permitido, unicamente, para unificação de lotes lindeiros.

**Art. 5º** Os condomínios horizontais de lotes por unidades autônomas poderão ser cercados, com muros, cercas ou elementos vazados até a altura máxima de 3,00 (três) metros na "via principal" e 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) nas "vias secundárias" e áreas lindeira.

§ 1º Quando os muros, cercas ou elementos vazados, estiverem confrontando com via ou logradouro público, deverão possuir vedação total máxima de 50% da área e ser resguardada e manter distância mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) entre estes e as faces dos lotes do condomínio.

§ 2º Na via principal, deverá ser adotada medida de redução do impacto visual, causado pela construção do muro, utilizando, preferencialmente, unidades arbóreas características da região.

**Capítulo III**



**Estado do Rio Grande do Sul**  
**CÂMARA MUNICIPAL DO RIO GRANDE**

**Da Declaração Municipal Informativa das Condições Urbanística de Ocupação do Solo**

**Art. 6º** Para a elaboração do projeto de condomínio horizontal de lotes, o interessado deverá solicitar ao Município a expedição de Declaração Municipal Informativa das Condições Urbanística de Ocupação do Solo (DM), apresentando, para este fim requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

**I** - título de propriedade do imóvel, promessa de compra e venda, cessão de direito ou de permuta, devidamente registrado no Registro de Imóveis, acompanhado de autorização do proprietário para a realização da consulta;

**II** - descrição sucinta do condomínio horizontal de lotes com suas características principais, em especial, a indicação dos usos a que se destina o empreendimento e o número de lotes previstos;

**III** - planta da cidade, contendo a localização da gleba e os equipamentos urbanos e comunitários existentes numa faixa de 1.000,00 m (mil metros) em torno da gleba, com as respectivas distâncias às mesmas;

**§ 1º** A Prefeitura Municipal expedirá a Declaração Municipal Informativa das Condições Urbanística de Ocupação do Solo(DM) informando a viabilidade ou não de implantação do condomínio horizontal de lotes.

**§ 2º** As informações prévias contidas na Declaração Municipal Informativa das Condições Urbanística de Ocupação do Solo, informando a viabilidade ou não de implantação do condomínio horizontal de lotes terão validade por um ano, a contar da data de sua expedição.

**Capítulo IV**

**Do Estudo de Viabilidade Urbanística e o Traçado Básico**

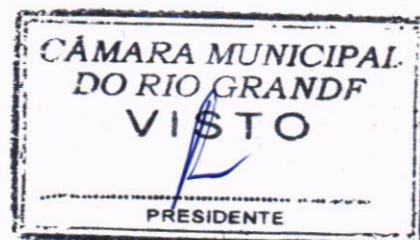
**Art. 7º** Após o recebimento da Declaração Municipal Informativa das Condições Urbanística de Ocupação do Solo (DM) para implantação de um condomínio horizontal de lotes, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal a análise do traçado básico do empreendimento. Para esse fim, deverá encaminhar requerimento solicitando a Certidão de Viabilidade Urbanística (CVU) do empreendimento, acompanhada dos documentos abaixo relacionados:

**I** - Cópia da Declaração Municipal Informativa das Condições Urbanística de Ocupação do Solo (DM);

**II** - Declaração da concessionária de energia elétrica de que é viável o abastecimento de energia elétrica ao empreendimento;

**III** - Declaração da concessionária de água, de que é viável o abastecimento de água potável do empreendimento;

**IV** - Declaração da concessionária dos serviços de esgoto, indicando a solução sobre o sistema de esgotos sanitários do empreendimento;



**Estado do Rio Grande do Sul**  
**CÂMARA MUNICIPAL DO RIO GRANDE**

V - Declaração do órgão responsável pela via de acesso, indicando a viabilidade de acesso ao empreendimento;

VI - Planta do imóvel com a determinação exata de:

- a) divisas do imóvel, com seus rumos, ângulos internos e distâncias;
- b) curvas de nível com 0,10m (dez centímetros) de equidistância;
- c) árvores existentes, bosques, vegetação e áreas de preservação;
- d) nascentes e cursos d'água e locais sujeitos a erosão;
- e) locais alagadiços ou sujeitos a inundações;
- f) benfeitorias existentes;
- g) identificação dos equipamentos comunitários e equipamentos urbanos, no local e adjacências, em um raio de 1.000 metros partindo dos vértices do imóvel, com as respectivas distâncias da área a ser utilizada;
- h) servidões existentes, faixas de domínio de ferrovias e rodovias e faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica no local e adjacências, com as distâncias da área a ser utilizada;
- i) arruamentos adjacentes ou próximos, em todo o perímetro, com a locação exata dos eixos, larguras e rumos das vias de circulação e as respectivas distâncias da área a ser utilizada;
- j) cálculo da área total da gleba;
- k) identificação do zoneamento existente no plano diretor.

VII – Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

VIII – Licença Prévia (LP) do empreendimento, emitida pelo órgão ambiental competente.

§ 1º A Prefeitura Municipal expedirá a Certidão de Viabilidade Urbanística (CVU) informando a viabilidade ou não de implantação do condomínio horizontal de lotes.

§ 2º A certidão de que trata este artigo deverá ser expedida no prazo máximo de 60 (sessenta) dias e vigorará pelo prazo máximo de 360 (trezentos e sessenta) dias.

§ 3º Transcorrido o prazo máximo de validade da declaração, o empreendedor deverá proceder à solicitação de renovação da mesma.

§ 4º O projeto básico do traçado do condomínio horizontal de lotes visado, nesta fase, não implicará em garantia na aprovação do projeto final pela Prefeitura Municipal.

**Capítulo IV**  
**Da Aprovação do Projeto**

**Art. 8º** Após a expedição da Certidão de Viabilidade Urbanística (CVU) o interessado solicitará a aprovação final do condomínio horizontal de lotes à Prefeitura Municipal, anexando os seguintes documentos:

I – Documentação:



**Estado do Rio Grande do Sul**  
**CÂMARA MUNICIPAL DO RIO GRANDE**

- a) requerimento solicitando a aprovação do condomínio horizontal de lotes;
- b) Documentação de identificação com caracterização do proprietário do condomínio horizontal de lotes;
- c) certidão de inteiro teor do terreno, com no máximo de 06 (seis) meses de expedição, exarada pelo Registro de Imóveis competente;
- d) certidões negativas de Impostos municipais, estaduais e federais, relativos ao imóvel;
- e) certidão negativa de ações penais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;
- f) certidão negativa de ações penais relativas ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública, referente ao empreendedor ou empresa empreendedora e seus sócios;
- g) cronograma físico de execução dos serviços e obras de infra-estruturas exigidas;
- h) orçamento dos serviços e obras de infra-estruturas exigidas, apresentado em 02 (duas) vias;
- i) discriminação dos bens ou instrumentos oferecidos em garantia de execução dos serviços e obras de infra-estrutura;
- j) modelo do contrato de compromisso de compra e venda dos lotes;
- k) ART – Anotações de Responsabilidade Técnica, de profissionais legalmente habilitados e devidamente cadastrados na Prefeitura, para os projetos e serviços técnicos de levantamentos topográficos, projetos, memoriais descritivos, especificações, orçamentos, planilhas de cálculo, laudos, perícias, avaliações ou quaisquer outros documentos técnicos submetidos à apreciação da Prefeitura Municipal.
- l) comprovantes de pagamento das taxas municipais.

**II - Projeto geométrico** apresentado em 05 (cinco) vias em cópias heliográficas ou impressas em papel sulfite e 01 (uma) cópia em meio digital, apresentado em mídia CD-R, contendo plantas, preferencialmente georreferenciadas, de pelo menos:

- a) a definição do sistema viário interno, com a respectiva indicação da hierarquia entre as vias;
- b) a indicação das unidades autônomas, com as respectivas dimensões, área e numeração, bem como dos usos previstos;
- c) a indicação das áreas destinadas a uso comum dos condôminos e das áreas destinadas a uso público, quando exigidas, localizadas externamente ao perímetro fechado;
- d) a definição das faixas não-edificáveis, das Áreas de Preservação Permanente (APP) e de outras áreas com vegetação a ser preservada, restaurada ou plantada, incluindo o detalhamento das suas respectivas dimensões, área e localização;
- e) a indicação da localização da infra-estrutura básica e complementar a ser instalada.

**III - Memorial descritivo**, contendo obrigatoriamente:

- a) Denominação do condomínio horizontal de lotes;
- b) Descrição sucinta do condomínio horizontal de lotes com suas características e fixações das zonas a que pertence a gleba;



Estado do Rio Grande do Sul  
**CÂMARA MUNICIPAL DO RIO GRANDE**

- c) Indicação das áreas comuns que passarão ao domínio dos condôminos, com suas respectivas áreas mensuradas;
- d) Condições urbanísticas do condomínio horizontal de lotes e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções;
- e) Limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes, área do sistema viário, dos espaços livres de uso comum com suas respectivas percentagens;
- f) Lotes caucionados como garantia de execução dos serviços de infra-estrutura;
- g) A descrição sucinta do sistema de destinação final dos esgotos sanitários.
- h) Projeto de pavimentação dos passeios das vias de circulação e áreas de uso comum;

IV - Projetos complementares aprovados pelas concessionárias dos respectivos serviços públicos, apresentados em 02 (duas) vias impressas e em arquivo digital (CD-R), a saber:

- a) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de drenagem de águas pluviais e seus complementos;
- b) projeto completo aprovado pela concessionária de abastecimento de água;
- c) projeto completo aprovado pela concessionária do sistema de distribuição de energia elétrica;
- d) projeto completo aprovado do sistema de iluminação pública;
- e) projeto completo aprovado das obras de pavimentação das vias do condomínio;
- f) projeto completo de arborização de todo o empreendimento;
- g) projetos completos aprovados dos sistemas do esgoto sanitário;
- h) projetos completos aprovados dos sistemas escoamento pluvial;
- i) projeto completo de acessibilidade de todo o empreendimento;
- j) diagnóstico arqueológico da gleba;

V – Licença de Instalação (LI) do empreendimento, emitida pelo órgão ambiental competente.

**Art. 9º** Em nenhum caso o condomínio horizontal de lotes poderá prejudicar o escoamento normal das águas e/ou as obras necessárias de infra-estrutura do Município.

**Capítulo V**  
**Do Cauçionamento**

**Art. 10** A Prefeitura Municipal, após análise e aprovação, expedirá o Alvará de Aprovação e Licença de Execução dos serviços e obras de infra-estrutura exigida para o mesmo.

**Parágrafo Único:** Para retirada do Alvará de Aprovação e Execução, o empreendedor deverá anexar escritura pública de caução.



**Estado do Rio Grande do Sul**  
**CÂMARA MUNICIPAL DO RIO GRANDE**

**Art. 11** Para fins de garantia da execução dos serviços e obras de infra-estrutura exigidas para o condomínio horizontal de lotes, antes de sua aprovação será constituída caução real correspondente a 1,2 (um vírgula dois), vezes o custo desses serviços e obras.

§ 1º A critério do Município, poderá ser admitida caução fidejussória sobre os serviços e obras de infra-estrutura de que trata este artigo, respeitadas as demais condições nele estatuídas.

§ 2º a caução, quando real, será instrumentada por escritura pública, averbada no registro imobiliário competente no ato do registro do condomínio horizontal de lotes, ou será previamente registrada antes da sua aprovação, quando os imóveis caucionados localizarem-se fora da área do empreendimento, correndo os respectivos emolumentos, em ambos os casos, às expensas do empreendedor.

§ 3º Conforme forem executadas as obras de infra-estrutura, o empreendedor poderá solicitar o descaucionamento mediante comprovação à Prefeitura.

a) se a caução for real, será emitida Certidão de Descaucionamento;

b) se caução fidejussória, será autorizada a transferência bancária dos respectivos valores referentes às obras executadas.

§ 4º Para caução fidejussória o empreendedor deverá depositar o valor correspondente no banco e conta indicados pela Administração Pública Municipal.

§ 5º Juntamente com o instrumento de garantia deverá acompanhar o registro do condomínio o cronograma físico de execução dos serviços e obras de infra-estrutura urbana, para ele exigido.

**Capítulo VI**  
**Do Registro e Fiscalização**

**Art. 12** Após a expedição do Alvará de Aprovação e Licença de Execução, o empreendedor terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para registrar o condomínio na circunscrição imobiliária competente, sob pena de caducidade dos atos administrativos de sua aprovação.

**Art. 13** Deverão constar do contrato padrão, aprovado pelo Município e arquivado no Cartório de Registro de Imóveis competente, a denominação do empreendimento, o zoneamento de uso e ocupação do solo, os coeficientes de aproveitamento, taxas de ocupação, recuos, alturas máximas de edificação, áreas não edificáveis, o cronograma físico dos serviços e obras e a existência de garantias reais ou fidejussórias, conforme Artigo 11 e parágrafos.

**Art. 14** É proibido vender lotes antes do registro do condomínio horizontal de lotes no Cartório de Registro de Imóveis competente.

§ 1º Verificado, pelo órgão fiscal competente, que o empreendedor realizou a ação descrita no "caput" deste artigo, será autuado no valor de 500 (cinquenta) URM's (Unidades de



**Estado do Rio Grande do Sul**  
**CÂMARA MUNICIPAL DO RIO GRANDE**

Referência Municipal) e, persistindo a irregularidade, o valor passará a ser aplicado em dobro da última autuação.

§ 2º A fiscalização competente, através de processo administrativo, notificará o empreendedor da irregularidade, garantindo o direito à ampla defesa e ao contraditório.

**Capítulo VII**  
**Da Certidão de Vistoria Final**

**Art. 15** Após a realização das obras constantes no projeto aprovado na Prefeitura, realizar-se-á vistoria afim de emitir a Certidão de Vistoria Final (CVF).

§ 1º A Certidão de Vistoria Final (CVF) é o documento emitido pela Prefeitura que confirma a realização de todas as obras constantes no projeto aprovado e tem por finalidade a declaração de habitabilidade do local do empreendimento e de seus equipamentos urbanos.

§ 2º A falta do documento constante no “caput” do artigo, no prazo estimado no cronograma do termo de compromisso, impedirá a aprovação e o licenciamento de novas habitações internas do condomínio.

**Capítulo VII**  
**Das Disposições Finais**

**Art. 16** Os condomínios horizontais de lotes instituídos por esta Lei deverão ter um percentual mínimo de 25% (vinte cinco por cento) da gleba parcelada para uso comum, assim consideradas as vias de circulação, áreas não edificáveis e áreas destinadas a equipamentos urbanos não edificáveis.

**Art. 17** Os condomínios horizontais de lotes instituídos por esta Lei deverão, como medida compensatória, aplicar, fora dos limites intra-muros do empreendimento, em local de interesse do Município, o valor referente ao percentual mínimo de 10% (dez por cento) da gleba, excepcionados os casos em que a área já foi objeto de loteamento e dela tenha resultado prévia doação de área pública.

§ 1º O valor obtido na conversão do percentual referido no “caput” do artigo, poderá ser transformado em pecúnia, depositado em conta do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano ou em benfeitorias à coletividade, conforme proposta apresentada à Administração Municipal.

§ 2º Tratando-se de benfeitorias, poderá o empreendedor, a critério da Administração Pública Municipal, executar as mesmas de forma parcelada, até o limite total de sua obrigação.

§ 3º O cumprimento ao estabelecido no “caput” não impede a tramitação do estudo de viabilidade técnica do projeto, mas é condição “sine qua non” para a aprovação do empreendimento.



**Estado do Rio Grande do Sul**  
**CÂMARA MUNICIPAL DO RIO GRANDE**

**Art. 18** Os condomínios horizontais de lotes deverão executar o arruamento da via principal de acesso a via pública.

§ 1º A área referida no "caput" corresponde a via frontal do empreendimento e após execução das obras de infra-estrutura deverão ser doadas ao município.

§ 2º As obras de infra-estrutura referidas no parágrafo anterior são:

- a) pavimento em blocos inter-travados ou asfalto e meios-fios;
- b) rede de iluminação pública;
- c) rede de água, esgoto pluvial e cloacal, conforme especificações das concessionárias;
- d) pavimentação de calçada em material não derrapante, observadas as condições legais de acessibilidade.
- e) nos entroncamentos com outras vias, deverão haver rampas de acessibilidade conforme critérios da Prefeitura Municipal.

§ 3º No caso de existência de sistema viário que necessite de continuidade, utilizar-se-á o gabarito da rua existente no local.

**Art. 19** O projeto de condomínio horizontal de lotes deverá ser acompanhado de memoriais e preenchimento dos quadros de áreas.

**Art. 20** Serão áreas e edificações de uso privativo e de manutenção privativa do condômino as vias urbanas internas de comunicação, os muros, guaritas, serviços e obras de infra-estrutura, equipamentos condominiais e todas as áreas e edificações que, por sua natureza, destinem-se ao uso privativo de todos os condôminos.

§ 1º O recolhimento dos resíduos sólidos urbanos dos condomínios é de inteira responsabilidade dos mesmos;

§ 2º A iluminação condominial é de responsabilidade dos condôminos.

**Art. 21** Todas as obras, coletivas ou individuais que vierem a ser edificadas no condomínio horizontal de lotes deverão atender ao regime urbanístico e as normas válidas para construções naquela zona, seguindo o que determina o Plano Diretor, o Código de Edificações e legislação vigente.

**Art. 22** Na instituição do condomínio horizontal de lotes é obrigatória a instalação de rede e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica, iluminação das vias comuns, rede de drenagem pluvial, esgotos sanitários, segundo legislação específica, obras de pavimentação e tratamento paisagístico de áreas de uso privativo dos condomínios, ficando sob exclusiva responsabilidade dos condôminos a manutenção das redes e equipamentos urbanos que estiverem no interior da área condominial.



Estado do Rio Grande do Sul  
**CÂMARA MUNICIPAL DO RIO GRANDE**

**Art. 23** O Município, por seus setores competentes, fiscalizará a implantação de obras individuais ou coletivas e, ao final das mesmas, concederá a Carta de Vistoria Final da Obra "habite-se".

**Parágrafo Único:** A não observância do "caput" do presente artigo acarretará em multa, no caso de obras individuais, aos proprietários, no caso de obras coletivas, aos condôminos.

**Art. 24** A aprovação dada pelo Município ao projeto de condomínio horizontal de lotes ficará condicionada à assinatura de termo de compromisso. Mediante termo de compromisso o interessado se obrigará:

a) a executar, às suas expensas, no prazo fixado pelo cronograma de obras apresentado pelo empreendedor, todas as obras constantes dos projetos aprovados, com prazo máximo de 04 (quatro) anos;

b) a executar e colocar o marcos de alinhamento e nivelamento, os quais deverão ser de concreto, segundo localização e padrão definidos pelo Município;

c) permitir e facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços;

d) durante a construção do condomínio a Prefeitura admitirá a aprovação e execução de residências, condicionando a sua "Carta de Vistoria Final" ao cumprimento dos requisitos constantes no "caput" do artigo.

**Art. 25** A responsabilidade civil pelos serviços de levantamentos topográficos, projetos, especificações, memoriais e cálculos caberá aos seus autores e responsáveis técnicos e, pela execução das obras, aos profissionais ou empresas que as construírem.

**Parágrafo Único** A Prefeitura Municipal não assumirá quaisquer responsabilidades por projetos a ela apresentados, aprovados ou não pelas concessionárias competentes.

**Art. 26** Todos os procedimentos de aprovação e de viabilidade serão de competência da Secretaria Municipal de Coordenação e Planejamento.

**Art. 27** O Executivo poderá regulamentar esta Lei por Decreto para sua fiel execução.

**Art. 28** Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.



Estado do Rio Grande do Sul

PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE

GABINETE DO PREFEITO

LEI Nº 7.038, DE 18 DE MAIO DE 2011.

**INSTITUI O “CONDOMÍNIO  
HORIZONTAL DE LOTES” NO  
MUNICÍPIO DO RIO GRANDE E  
DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O **PREFEITO MUNICIPAL DO RIO GRANDE**, em Exercício, usando das atribuições que lhe confere a Lei Orgânica em seu artigo 51, III.

Faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

**Art. 1º** Fica instituído o Condomínio Horizontal de Lotes para fins residenciais, no Município do Rio Grande, mediante prévia aprovação dos projetos pelos órgãos públicos competentes, respeitando-se os índices urbanísticos e critérios previstos no Código de Edificações e Plano Diretor do Município.

**Parágrafo Único:** Será admitida a implantação de Condomínio Horizontal de Lotes, nas Áreas Urbanas de Ocupação Intensiva e Rarefeita e nos Núcleos Autônomos, que para efeito desta Lei, formam a Área Urbana do Município.

## **Capítulo I**

### **Das Disposições Gerais**

**Art. 2º** Considera-se condomínio horizontal de lotes o empreendimento urbanístico que será projetado nos moldes definidos no Código Civil, artigos 1.331 e seguintes, no artigo 8º da lei Federal nº 4.591/64, no artigo 3º do Decreto Lei 271/67 e da Lei Estadual nº 10.116/94, no qual cada lote será considerado como unidade autônoma.

**Parágrafo Único:** No interior dos condomínios poderá conter locais comerciais e de serviços, desde que não supere ao índice máximo de 5% (cinco por cento) do total da área do empreendimento.

**Art. 3º** Para efeito de aplicação desta Lei, define-se como condomínio horizontal de lotes, o modelo de parcelamento do solo formando áreas fechadas por muros ou cerca com acesso único controlado, em que a cada unidade autônoma cabe, como parte inseparável, fração ideal de terreno correspondente às áreas de uso comuns destinadas a vias de acesso e recreação.

## **Capítulo II**

### **Das Diretrizes**

*A*

**Art. 4º** O condomínio horizontal de lotes deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

**I** - Os lotes terão área mínima de 250,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados);  
**II** - As vias particulares de acessos de veículos e pedestres deverão atender ao Anexo 07, da Lei Municipal nº 6.588/2008, preservando sempre pistas de rolamento com largura mínima de 6,00m (seis metros) e, excepcionalmente, redução de 1,00m (metros) na largura da pista para vias com menos de 50,00m(metros) de comprimento.

**III** - Os lotes deverão ter testada mínima de 10,00 m (dez metros);

**IV** - Os lotes deverão ter profundidades mínima de 25,00 m (vinte e cinco metros);

**V** - Todos os lotes deverão ter frente para via de circulação;

**VI** - Possuir uma vaga para estacionamento por unidade autônoma;

**VII** - Possuir estacionamento para visitantes localizado em área de uso comum, nas seguintes proporções mínimas:

**a)** Condomínios com menos de 100 lotes: uma vaga para cada 5(cinco) lotes;

**b)** Condomínios com mais 100 (cem) lotes: até 100 lotes atender a proporção do item "a", deste inciso, e acima deste, acrescentar vagas na proporção de uma para cada 10(dez) lotes.

**VIII** - Os muros divisórios entre os lotes, poderão ter altura máxima de 2,00 (dois) metros;

**IX** - O recuo de ajardinamento deverá ser, no mínimo, de 3,00 m (três metros);

**X** - A Taxa de Ocupação (TO), o Índice de Aproveitamento (IA) e a Volumetria (VOL) aplicável aos lotes residenciais serão as estabelecidas no Plano Diretor do Município;

**XI** - O Índice de Aproveitamento (IA) e a Volumetria (VOL) aplicável aos lotes destinados a comércio e serviços, quando estiverem localizados em área específica, poderão atingir os índices Códigos 37 e 17, respectivamente;

**XII** - O limite de lotes por condomínio será, de: mínimo 50 (cinquenta) lotes e máximo de 500 (quinhentos) lotes.

**§ 1º** Em condomínios fechados a unificação de lotes para a implantação de conjuntos residenciais compostos de unidades autônomas, obedecerá as metragens mínimas estabelecidas para tal fim nesta lei e subsidiariamente no Plano Diretor.

**§ 2º** Em condomínios fechados o desmembramento de lotes será permitido, unicamente, para unificação de lotes lindeiros.

**Art. 5º** Os condomínios horizontais de lotes por unidades autônomas poderão ser cercados, com muros, cercas ou elementos vazados até a altura máxima de 3,00 (três) metros na "via principal" e 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) nas "vias secundárias" e áreas lindeira.

**§ 1º** Quando os muros, cercas ou elementos vazados, estiverem confrontando com via ou logradouro público, deverão possuir vedação total máxima de 50% da área e ser resguardada e manter distância mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) entre estes e as faces dos lotes do condomínio.

**§ 2º** Na via principal, deverá ser adotada medida de redução do impacto visual, causado pela construção do muro, utilizando, preferencialmente, unidades arbóreas características da região.

A



**Estado do Rio Grande do Sul**

**PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE**

**GABINETE DO PREFEITO**

### **Capítulo III**

#### **Da Declaração Municipal Informativa das Condições Urbanística de Ocupação do Solo**

**Art. 6º** Para a elaboração do projeto de condomínio horizontal de lotes, o interessado deverá solicitar ao Município a expedição de Declaração Municipal Informativa das Condições Urbanística de Ocupação do Solo (DM), apresentando, para este fim requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

**I** - título de propriedade do imóvel, promessa de compra e venda, cessão de direito ou de permuta, devidamente registrado no Registro de Imóveis, acompanhado de autorização do proprietário para a realização da consulta;

**II** - descrição sucinta do condomínio horizontal de lotes com suas características principais, em especial, a indicação dos usos a que se destina o empreendimento e o número de lotes previstos;

**III** - planta da cidade, contendo a localização da gleba e os equipamentos urbanos e comunitários existentes numa faixa de 1.000,00 m (mil metros) em torno da gleba, com as respectivas distâncias às mesmas;

**§ 1º** A Prefeitura Municipal expedirá a Declaração Municipal Informativa das Condições Urbanística de Ocupação do Solo(DM) informando a viabilidade ou não de implantação do condomínio horizontal de lotes.

**§ 2º** As informações prévias contidas na Declaração Municipal Informativa das Condições Urbanística de Ocupação do Solo, informando a viabilidade ou não de implantação do condomínio horizontal de lotes terão validade por um ano, a contar da data de sua expedição.

### **Capítulo IV**

#### **Do Estudo de Viabilidade Urbanística e o Traçado Básico**

**Art. 7º** Após o recebimento da Declaração Municipal Informativa das Condições Urbanística de Ocupação do Solo (DM) para implantação de um condomínio horizontal de lotes, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal a análise do traçado básico do empreendimento. Para esse fim, deverá encaminhar requerimento solicitando a Certidão de Viabilidade Urbanística (CVU) do empreendimento, acompanhada dos documentos abaixo relacionados:

**I** - Cópia da Declaração Municipal Informativa das Condições Urbanística de Ocupação do Solo (DM);

**II** - Declaração da concessionária de energia elétrica de que é viável o abastecimento de energia elétrica ao empreendimento;

**III** - Declaração da concessionária de água, de que é viável o abastecimento de água potável do empreendimento;

*A*

**IV** - Declaração da concessionária dos serviços de esgoto, indicando a solução sobre o sistema de esgotos sanitários do empreendimento;

**V** - Declaração do órgão responsável pela via de acesso, indicando a viabilidade de acesso ao empreendimento;

**VI** - Planta do imóvel com a determinação exata de:

a) divisas do imóvel, com seus rumos, ângulos internos e distâncias;

b) curvas de nível com 0,10m (dez centímetros) de eqüidistância;

c) árvores existentes, bosques, vegetação e áreas de preservação;

d) nascentes e cursos d'água e locais sujeitos a erosão;

e) locais alagadiços ou sujeitos a inundações;

f) benfeitorias existentes;

g) identificação dos equipamentos comunitários e equipamentos urbanos, no local e adjacências, em um raio de 1.000 metros partindo dos vértices do imóvel, com as respectivas distâncias da área a ser utilizada;

h) servidões existentes, faixas de domínio de ferrovias e rodovias e faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica no local e adjacências, com as distâncias da área a ser utilizada;

i) arruamentos adjacentes ou próximos, em todo o perímetro, com a locação exata dos eixos, larguras e rumos das vias de circulação e as respectivas distâncias da área a ser utilizada;

j) cálculo da área total da gleba;

k) identificação do zoneamento existente no plano diretor.

**VII** - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

**VIII** - Licença Prévia (LP) do empreendimento, emitida pelo órgão ambiental competente.

§ 1º A Prefeitura Municipal expedirá a Certidão de Viabilidade Urbanística (CVU) informando a viabilidade ou não de implantação do condomínio horizontal de lotes.

§ 2º A certidão de que trata este artigo deverá ser expedida no prazo máximo de 60 (sessenta) dias e vigorará pelo prazo máximo de 360 (trezentos e sessenta) dias.

§ 3º Transcorrido o prazo máximo de validade da declaração, o empreendedor deverá proceder à solicitação de renovação da mesma.

§ 4º O projeto básico do traçado do condomínio horizontal de lotes visado, nesta fase, não implicará em garantia na aprovação do projeto final pela Prefeitura Municipal.

## **Capítulo IV**

### **Da Aprovação do Projeto**

**Art. 8º** Após a expedição da Certidão de Viabilidade Urbanística (CVU) o interessado solicitará a aprovação final do condomínio horizontal de lotes à Prefeitura Municipal, anexando os seguintes documentos:

**I** - Documentação:

✱

- a) requerimento solicitando a aprovação do condomínio horizontal de lotes;
- b) Documentação de identificação com caracterização do proprietário do condomínio horizontal de lotes;
- c) certidão de inteiro teor do terreno, com no máximo de 06 (seis) meses de expedição, exarada pelo Registro de Imóveis competente;
- d) certidões negativas de Impostos municipais, estaduais e federais, relativos ao imóvel;
- e) certidão negativa de ações penais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;
- f) certidão negativa de ações penais relativas ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública, referente ao empreendedor ou empresa empreendedora e seus sócios;
- g) cronograma físico de execução dos serviços e obras de infra-estruturas exigidas;
- h) orçamento dos serviços e obras de infra-estruturas exigidas, apresentado em 02 (duas) vias;
- i) discriminação dos bens ou instrumentos oferecidos em garantia de execução dos serviços e obras de infra-estrutura;
- j) modelo do contrato de compromisso de compra e venda dos lotes;
- k) ART – Anotações de Responsabilidade Técnica, de profissionais legalmente habilitados e devidamente cadastrados na Prefeitura, para os projetos e serviços técnicos de levantamentos topográficos, projetos, memoriais descritivos, especificações, orçamentos, planilhas de cálculo, laudos, perícias, avaliações ou quaisquer outros documentos técnicos submetidos à apreciação da Prefeitura Municipal.
- l) comprovantes de pagamento das taxas municipais.

**II -** Projeto geométrico apresentado em 05 (cinco) vias em cópias heliográficas ou impressas em papel sulfite e 01 (uma) cópia em meio digital, apresentado em mídia CD-R, contendo plantas, preferencialmente georreferenciadas, de pelo menos:

- a) a definição do sistema viário interno, com a respectiva indicação da hierarquia entre as vias;
- b) a indicação das unidades autônomas, com as respectivas dimensões, área e numeração, bem como dos usos previstos;
- c) a indicação das áreas destinadas a uso comum dos condôminos e das áreas destinadas a uso público, quando exigidas, localizadas externamente ao perímetro fechado;
- d) a definição das faixas não-edificáveis, das Áreas de Preservação Permanente (APP) e de outras áreas com vegetação a ser preservada, restaurada ou plantada, incluindo o detalhamento das suas respectivas dimensões, área e localização;
- e) a indicação da localização da infra-estrutura básica e complementar a ser instalada.

**III -** Memorial descritivo, contendo obrigatoriamente:

- a) Denominação do condomínio horizontal de lotes;
- b) Descrição sucinta do condomínio horizontal de lotes com suas características e fixação das zonas a que pertence a gleba;
- c) Indicação das áreas comuns que passarão ao domínio dos condôminos, com suas respectivas áreas mensuradas;



d) Condições urbanísticas do condomínio horizontal de lotes e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções;

e) Limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes, área do sistema viário, dos espaços livres de uso comum com suas respectivas percentagens;

f) Lotes caucionados como garantia de execução dos serviços de infra-estrutura;

g) A descrição sucinta do sistema de destinação final dos esgotos sanitários.

h) Projeto de pavimentação dos passeios das vias de circulação e áreas de uso comum;

**IV** - Projetos complementares aprovados pelas concessionárias dos respectivos serviços públicos, apresentados em 02 (duas) vias impressas e em arquivo digital (CD-R), a saber:

a) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de drenagem de águas pluviais e seus complementos;

b) projeto completo aprovado pela concessionária de abastecimento de água;

c) projeto completo aprovado pela concessionária do sistema de distribuição de energia elétrica;

d) projeto completo aprovado do sistema de iluminação pública;

e) projeto completo aprovado das obras de pavimentação das vias do condomínio;

f) projeto completo de arborização de todo o empreendimento;

g) projetos completos aprovados dos sistemas do esgoto sanitário;

h) projetos completos aprovados dos sistemas escoamento pluvial;

i) projeto completo de acessibilidade de todo o empreendimento;

j) diagnóstico arqueológico da gleba;

**V** – Licença de Instalação (LI) do empreendimento, emitida pelo órgão ambiental competente.

**Art. 9º** Em nenhum caso o condomínio horizontal de lotes poderá prejudicar o escoamento normal das águas e/ou as obras necessárias de infra-estrutura do Município.

## **Capítulo V**

### **Do Cauçionamento**

**Art. 10** A Prefeitura Municipal, após análise e aprovação, expedirá o Alvará de Aprovação e Licença de Execução dos serviços e obras de infra-estrutura exigida para o mesmo.

**Parágrafo Único:** Para retirada do Alvará de Aprovação e Execução, o empreendedor deverá anexar escritura pública de caução.

**Art. 11** Para fins de garantia da execução dos serviços e obras de infra-estrutura exigidas para o condomínio horizontal de lotes, antes de sua aprovação será constituída caução real correspondente a 1,2 (um vírgula dois), vezes o custo desses serviços e obras.





**Estado do Rio Grande do Sul**

**PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE**

**GABINETE DO PREFEITO**

§ 1º A critério do Município, poderá ser admitida caução fidejussória sobre os serviços e obras de infra-estrutura de que trata este artigo, respeitadas as demais condições nele estatuídas.

§ 2º a caução, quando real, será instrumentada por escritura pública, averbada no registro imobiliário competente no ato do registro do condomínio horizontal de lotes, ou será previamente registrada antes da sua aprovação, quando os imóveis caucionados localizarem-se fora da área do empreendimento, correndo os respectivos emolumentos, em ambos os casos, às expensas do empreendedor.

§ 3º Conforme forem executadas as obras de infra-estrutura, o empreendedor poderá solicitar o descaucionamento mediante comprovação à Prefeitura.

a) se a caução for real, será emitida Certidão de Descaucionamento;

b) se caução fidejussória, será autorizada a transferência bancária dos respectivos valores referentes às obras executadas.

§ 4º Para caução fidejussória o empreendedor deverá depositar o valor correspondente no banco e conta indicados pela Administração Pública Municipal.

§ 5º Juntamente com o instrumento de garantia deverá acompanhar o registro do condomínio o cronograma físico de execução dos serviços e obras de infra-estrutura urbana, para ele exigido.

## **Capítulo VI**

### **Do Registro e Fiscalização**

**Art. 12** Após a expedição do Alvará de Aprovação e Licença de Execução, o empreendedor terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para registrar o condomínio na circunscrição imobiliária competente, sob pena de caducidade dos atos administrativos de sua aprovação.

**Art. 13** Deverão constar do contrato padrão, aprovado pelo Município e arquivado no Cartório de Registro de Imóveis competente, a denominação do empreendimento, o zoneamento de uso e ocupação do solo, os coeficientes de aproveitamento, taxas de ocupação, recuos, alturas máximas de edificação, áreas não edificáveis, o cronograma físico dos serviços e obras e a existência de garantias reais ou fidejussórias, conforme Artigo 11 e parágrafos.

**Art. 14** É proibido vender lotes antes do registro do condomínio horizontal de lotes no Cartório de Registro de Imóveis competente.

§ 1º Verificado, pelo órgão fiscal competente, que o empreendedor realizou a ação descrita no "caput" deste artigo, será autuado no valor de 500 (cinquenta) URM's (Unidades de Referência Municipal) e, persistindo a irregularidade, o valor passará a ser aplicado em dobro da última autuação.

§ 2º A fiscalização competente, através de processo administrativo, notificará o empreendedor da irregularidade, garantindo o direito à ampla defesa e ao contraditório.

*A*

**Capítulo VII**

**Da Certidão de Vistoria Final**

**Art. 15** Após a realização das obras constantes no projeto aprovado na Prefeitura, realizar-se-á vistoria afim de emitir a Certidão de Vistoria Final (CVF).

§ 1º A Certidão de Vistoria Final (CVF) é o documento emitido pela Prefeitura que confirma a realização de todas as obras constantes no projeto aprovado e tem por finalidade a declaração de habitabilidade do local do empreendimento e de seus equipamentos urbanos.

§ 2º A falta do documento constante no "caput" do artigo, no prazo estimado no cronograma do termo de compromisso, impedirá a aprovação e o licenciamento de novas habitações internas do condomínio.

**Capítulo VII**

**Das Disposições Finais**

**Art. 16** Os condomínios horizontais de lotes instituídos por esta Lei deverão ter um percentual mínimo de 25% (vinte cinco por cento) da gleba parcelada para uso comum, assim consideradas as vias de circulação, áreas não edificáveis e áreas destinadas a equipamentos urbanos não edificáveis.

**Art. 17** Os condomínios horizontais de lotes instituídos por esta Lei deverão, como medida compensatória, aplicar, fora dos limites intra-muros do empreendimento, em local de interesse do Município, o valor referente ao percentual mínimo de 10% (dez por cento) da gleba, excepcionados os casos em que a área já foi objeto de loteamento e dela tenha resultado prévia doação de área pública.

§ 1º O valor obtido na conversão do percentual referido no "caput" do artigo, poderá ser transformado em pecúnia, depositado em conta do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano ou em benfeitorias à coletividade, conforme proposta apresentada à Administração Municipal.

§ 2º Tratando-se de benfeitorias, poderá o empreendedor, a critério da Administração Pública Municipal, executar as mesmas de forma parcelada, até o limite total de sua obrigação.

§ 3º O cumprimento ao estabelecido no "caput" não impede a tramitação do estudo de viabilidade técnica do projeto, mas é condição "sine qua non" para a aprovação do empreendimento.

**Art. 18** Os condomínios horizontais de lotes deverão executar o arruamento da via principal de acesso a via pública.

§ 1º A área referida no "caput" corresponde a via frontal do empreendimento e após execução das obras de infra-estrutura deverão ser doadas ao município.

§ 2º As obras de infra-estrutura referidas no parágrafo anterior são:

a) pavimento em blocos inter-travados ou asfalto e meios-fios;

A



Estado do Rio Grande do Sul

PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE

GABINETE DO PREFEITO

- b) rede de iluminação pública;
- c) rede de água, esgoto pluvial e cloacal, conforme especificações das concessionárias;
- d) pavimentação de calçada em material não derrapante, observadas as condições legais de acessibilidade.
- e) nos entroncamentos com outras vias, deverão haver rampas de acessibilidade conforme critérios da Prefeitura Municipal.

§ 3º No caso de existência de sistema viário que necessite de continuidade, utilizar-se-á o gabarito da rua existente no local.

**Art. 19** O projeto de condomínio horizontal de lotes deverá ser acompanhado de memoriais e preenchimento dos quadros de áreas.

**Art. 20** Serão áreas e edificações de uso privativo e de manutenção privativa do condômino as vias urbanas internas de comunicação, os muros, guaritas, serviços e obras de infraestrutura, equipamentos condominiais e todas as áreas e edificações que, por sua natureza, destinem-se ao uso privativo de todos os condôminos.

§ 1º O recolhimento dos resíduos sólidos urbanos dos condomínios é de inteira responsabilidade dos mesmos;

§ 2º A iluminação condominial é de responsabilidade dos condôminos.

**Art. 21** Todas as obras, coletivas ou individuais que vierem a ser edificadas no condomínio horizontal de lotes deverão atender ao regime urbanístico e as normas válidas para construções naquela zona, seguindo o que determina o Plano Diretor, o Código de Edificações e legislação vigente.

**Art. 22** Na instituição do condomínio horizontal de lotes é obrigatória a instalação de rede e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica, iluminação das vias comuns, rede de drenagem pluvial, esgotos sanitários, segundo legislação específica, obras de pavimentação e tratamento paisagístico de áreas de uso privativo dos condomínios, ficando sob exclusiva responsabilidade dos condôminos a manutenção das redes e equipamentos urbanos que estiverem no interior da área condominial.

**Art. 23** O Município, por seus setores competentes, fiscalizará a implantação de obras individuais ou coletivas e, ao final das mesmas, concederá a Carta de Vistoria Final da Obra "habite-se".

**Parágrafo Único:** A não observância do "caput" do presente artigo acarretará em multa, no caso de obras individuais, aos proprietários, no caso de obras coletivas, aos condôminos.

**Art. 24** A aprovação dada pelo Município ao projeto de condomínio horizontal de lotes ficará condicionada à assinatura de termo de compromisso. Mediante termo de compromisso o interessado se obrigará:

A



**Estado do Rio Grande do Sul**

**PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE**

**GABINETE DO PREFEITO**

a) a executar, às suas expensas, no prazo fixado pelo cronograma de obras apresentado pelo empreendedor, todas as obras constantes dos projetos aprovados, com prazo máximo de 04 (quatro) anos;

b) a executar e colocar o marcos de alinhamento e nivelamento, os quais deverão ser de concreto, segundo localização e padrão definidos pelo Município;

c) permitir e facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços;

d) durante a construção do condomínio a Prefeitura admitirá a aprovação e execução de residências, condicionando a sua "Carta de Vistoria Final" ao cumprimento dos requisitos constantes no "caput" do artigo.

**Art. 25** A responsabilidade civil pelos serviços de levantamentos topográficos, projetos, especificações, memoriais e cálculos caberá aos seus autores e responsáveis técnicos e, pela execução das obras, aos profissionais ou empresas que as construírem.


**Parágrafo Único** A Prefeitura Municipal não assumirá quaisquer responsabilidades por projetos a ela apresentados, aprovados ou não pelas concessionárias competentes.

**Art. 26** Todos os procedimentos de aprovação e de viabilidade serão de competência da Secretaria Municipal de Coordenação e Planejamento.

**Art. 27** O Executivo poderá regulamentar esta Lei por Decreto para sua fiel execução.

**Art. 28** Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito, 18 de maio de 2011.

  
**ADINELSON TROCA**  
Prefeito Municipal em Exercício

cc.:SMF/SMCP/SMSU/SMOV/CSCI/PJ/CMRG/Publicação

ATA Nº 8662

PROCESSO Nº 561/11

## VOTAÇÃO NOMINAL

Nº de ordem	NOME DOS VEREADORES	Favorável	Contra	Abstenção
1	PAULO RENATO MATTOS GOMES	—		
2	THIAGO PIRES GONÇALVES	—		
3	WILSON BATISTA DUARTE SILVA	✓		
4	DELAMAR CORREA MIRAPALHETA	✓		
5	LUCIANE COMPIANI BRANCO	✓		
6	ÂNGELO FERNANDO SILVA RIBEIRO	—		
7	JOEL JESUS SILVEIRA DE AVILA	✓		
8	CLAÚDIO JOSE CARDOSO COSTA	—		
9	GIOVANI BASTOS MORALLES	✓		
10	JOSÉ ANTONIO DA SILVA	—		
11	JÚLIO CÉZAR JORGE MARTINS	—	✓	
12	LUIZ FRANCISCO SPOTORNO	✓		
13	RENATO ESPÍNDOLA ALBUQUERQUE	✓		
	RESULTADO: <i>aprovado</i>	07	01	

DATA: 09.05.11

SECRETÁRIO