



Estado do Rio Grande do Sul  
PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE  
GABINETE DO PREFEITO

CÂMARA MUNICIPAL DO RIO GRANDE	
PROCESSO Nº 3969	
17 / 09 / 2014	
RUBRICA	FOLHAS
<i>[assinatura]</i>	02

MENSAGEM/1536

Rio Grande, 16 de setembro de 2014.

Senhor Presidente,

Honra-nos cumprimentá-lo, oportunidade em que encaminhamos a essa Colenda Casa Legislativa o incluso Projeto de Lei nº 168, que **ALTERA OS ARTIGOS 3º, 4º, 5º, 7º, 16, 17, 18 e 27 DA LEI MUNICIPAL Nº 7.038/2011 A QUAL INSTITUI O CONDOMÍNIO HORIZONTAL DE LOTES NO MUNICÍPIO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

A insegurança urbana é a principal justificativa para a população morar em condomínios fechados. Dos condomínios horizontais com edificações existentes, um grande número destes não possui o 'habite-se', o qual é emitido a partir da vistoria final do empreendimento, devido às irregularidades dos mesmos. A partir destas constatações foi realizada a Lei Municipal 7.038/2011 que permite a implantação de Condomínio de Lotes no Município do Rio Grande.

No entanto, com o passar de alguns anos, se compreendeu que a legislação supracitada continha algumas determinações que não vão ao encontro às indicações do Estatuto da Cidade e também de estudos urbanos realizados pelo mundo inteiro os quais observam as limitações e malefícios que estes grandes condomínios podem causar à cidade. A partir disto, foram feitas as seguintes considerações:

considerando a segregação social, pois este tipo de empreendimento divide as classes sociais e empobrece as relações sociais, impedindo o contato cotidiano com a diversidade social, econômica e cultural, o que causa o distanciamento do convívio social natural próprio das cidades, e incentiva a desigualdade social;

considerando que os espaços públicos gerados são empobrecidos, devido à falta de relações entre os espaços públicos e os privados, criando espaços urbanos privados para convivência social entre iguais e gerando espaços urbanos públicos sem atratividade para o convívio social;

considerando que as distâncias e barreiras distanciam e separam as pessoas e as idéias e que os espaços públicos abertos criam possibilidades para encontros e interações, sendo que o urbanismo deve valorizar os espaços públicos e diminuir as distâncias e barreiras entre as pessoas;



**Estado do Rio Grande do Sul**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE**  
**GABINETE DO PREFEITO**

considerando a diminuição da acessibilidade, pois esses tipos de empreendimentos são enclaves que impedem a mobilidade urbana; privatizam os sistemas viários e os fluxos da cidade são obrigados a contorná-los;

considerando que as ruas vazias e cercadas por fachadas cegas, ao invés de fachadas ativas e permeáveis, tornam os espaços abertos mais inóspitos e potencialmente perigosos.

Entendemos que são urgentes as alterações na Lei Municipal 7.038/2011, conforme Projeto de Lei em anexo, o qual visa disciplinar e qualificar a relação entre espaços públicos e privados, sem tolher a iniciativa dos empreendedores, mas buscando o desenvolvimento de uma Cidade mais integrada, humana e fraterna, independentemente das condições econômicas da população.

Sendo o que tínhamos para o momento, firmamo-nos,

Atenciosamente,

**ALEXANDRE DUARTE LINDENMEYER**  
**Prefeito Municipal**

**EXMº SR.**  
**VER. GIOVANI BASTOS MORALLES**  
**DD. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL**  
**NESTA**



Estado do Rio Grande do Sul  
 PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE  
 GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº 168, DE 16 DE SETEMBRO DE 2014.

ALTERA OS ARTIGOS 3º, 4º, 5º, 7º, 16, 17, 18 e 27 DA LEI MUNICIPAL Nº 7.038/2011 A QUAL INSTITUI O CONDOMÍNIO HORIZONTAL DE LOTES NO MUNICÍPIO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

**Art. 1º** Os artigos 3º, 4º, 5º, 7º, 16, 17, 18 e 27 da Lei Municipal nº 7.038, de 18 de maio de 2011, passam a vigor com as seguintes redações:

**“Art. 3º** Para efeito de aplicação desta Lei define-se como condomínio horizontal de lotes, a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio;

**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) quando em Área Urbana de Ocupação Intensiva e 1.000,00m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) quando em Área Urbana de Ocupação Rarefeita;

**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 (metro) 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) quando em Área Urbana de Ocupação Intensiva e 25,00 m (vinte e cinco metros) quando em Área Urbana de Ocupação Rarefeita;

**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;



**Estado do Rio Grande do Sul**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE**  
**GABINETE DO PREFEITO**

**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 serão as estabelecidas no Plano Diretor do Município;

**XI** - Deverão ser implantados lotes para comércio e serviço e/ou uso institucional nas vias que servem de acesso ao condomínio de lotes, ficando estes voltados para a via pública, ocupando toda a testada do empreendimento, excetuando o acesso ao condomínio.

**XII** - O tamanho máximo do condomínio de lotes será de 100.000,00m<sup>2</sup> (cem mil metros quadrados).

§ 1º - Em condomínios fechados a unificação de lotes para a implantação de conjuntos residenciais compostos de unidades autônomas, obedecerá às dimensões 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.

§ 3º - Os condomínios de lotes com área maior que 22.500,00m<sup>2</sup> (vinte e dois mil e quinhentos metros quadrados) deverão implantar vias públicas que circundem seu empreendimento.

§ 4º - Os condomínios de lotes deverão obedecer às diretrizes viárias emitidas pela Unidade de Planejamento Urbano.

§ 5º - Os condomínios de lotes poderão ser tamanho maior que 100.000,00m<sup>2</sup> (cem mil metros quadrados) nos seguintes casos:



**Estado do Rio Grande do Sul**

**PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE**

**GABINETE DO PREFEITO**

**I** – quando houver áreas de preservação ambiental, non aedificandi ou sítio arqueológico no terreno, estas não serão computadas na área total de terreno, desde que não excedam 10% da totalidade do terreno.

**II** – quando houver condicionantes que impeçam a continuidade do traçado viário.

**Art. 5º** Quando os alinhamentos dos condomínios horizontais de lotes por unidades autônomas entestarem com vias públicas deverão ser obedecidos os recuos de ajardinamento conforme estabelecidos nos artigos 65 e 66 da Lei Municipal 6.588/2008 a qual estabelece o Regime Urbanístico do Município.

**§ 1º (revogado)**

**§ 2º (revogado)**

**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 as diretrizes viárias para o terreno, através de requerimento, no prazo de 60 dias. Atendendo essas diretrizes o projeto básico deverá ser encaminhado juntamente com requerimento solicitando a Certidão de Viabilidade Urbanística (CVU) do empreendimento, acompanhada dos documentos abaixo relacionados:

**Art. 16** Os condomínios horizontais de lotes instituídos por esta Lei deverão ter um percentual mínimo de 35% (trinta e 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.

**Parágrafo único:** Quando o condomínio de lotes não exceder o tamanho máximo de 22.500m<sup>2</sup> (vinte dois mil e quinhentos metros quadrados) poderão 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 intramuros do empreendimento, em local de interesse do Município, o valor referente ao percentual mínimo de 10% (dez por cento) da gleba.

**Parágrafo único:** Quando o condomínio de lotes não exceder o tamanho máximo de 22.500m<sup>2</sup> (vinte dois mil e quinhentos metros quadrados) poderão, como medida



Estado do Rio Grande do Sul

PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE

GABINETE DO PREFEITO

compensatória, aplicar, fora dos limites intramuros do empreendimento, em local de interesse do Município, o valor referente ao percentual mínimo de 5% (cinco por cento) da gleba. O valor da gleba será determinado pelos técnicos municipais através de comissão de avaliação.

§ 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** Quando os condomínios horizontais de lotes implantarem novas vias públicas para acesso ao empreendimento ou contorno do mesmo, estas vias deverão:

§ 1º - Ser doadas ao município após execução das obras de infraestrutura.

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

a) pavimento em blocos intertravados ou outro material que permita permeabilidade e atenda às normas da ABNT e meios-fios;

b) rede de iluminação pública;

c) rede de água, esgoto pluvial e cloacal, conforme especificações das concessionárias;

d) passeio público com faixa livre de, no mínimo 1,50m, com pavimentação antiderrapante, observadas as condições legais de acessibilidade, conforme NBR 9050/2004, ou aquela que venha a substituir.

e) nas esquinas, deverão haver rampas de acessibilidade conforme NBR 9050/2004, ou aquela que venha a substituir.

f) o passeio público deverá atender a faixa de arborização, conforme a Lei Municipal 6832/2009.



**Estado do Rio Grande do Sul**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE**  
**GABINETE DO PREFEITO**

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

**Art. 27** (revogado).”

**Art. 2º** Os projetos protocolados na Secretaria Municipal de Coordenação e Planejamento para obtenção da viabilidade urbanística até a data da publicação desta lei, serão analisados sobre a égide da lei 7.038/2011, até um prazo máximo de 06 (seis) meses.

**Parágrafo único:** Os projetos que não obtiverem a viabilidade neste período serão analisados sob a óptica da presente lei.

**Art. 3º** Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Rio Grande, 16 de setembro de 2014.

**ALEXANDRE DUARTE LINDENMEYER**  
 Prefeito Municipal

cc.:Todas as Secretarias/CSCI/PJ/CMRG/Publicação



Conselho do Plano Diretor Participativo do Município do Rio Grande  
6ª Reunião Ordinária  
ATA: 006/2014

Data: 10/09/14 Local: Sala de Reuniões da Prefeitura Horário: 17 hs

Pauta:

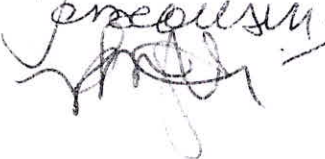
1. Aprovação da Ata 002/2014 da Reunião Extraordinária;
2. Apreciação da Minuta de Alteração do Projeto de Lei de Condomínio de Lotes;
3. Apresentação do Projeto de Lei Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (pedido de vistas pelo conselheiro Roque);
4. Regime Urbanístico do Núcleo Autônomo da Quinta ;
5. Proposta de Alteração da Unidade de Planejamento (AUOR) ao lado do Trevo de acesso à Cidade;
6. Assuntos Gerais;
  - Decreto Nº 12.999/2014 Nomeia membros do Coselho Municipal do Plano Diretor Participativo;
  - Participação da APIRG no Conselho.

**Conselheiros Presentes:** João Carlos Brahm Cousin (Presidente); Daniel Cougo Cardoso (SMCP); Joziel Mauricio Bonato (SMCP); Emanuelle Garcia Freitas (SMCP); Cledir da Conceição Lopes (SMHARF); Gilmara Meireles Ortiz (PGM) ; Alexandre Bartolo (SMI); Edson Lopes (SMMUA); Flávio Bastos (CDL); Luiz Carlos Carvalho (CCCRG); Rosana Senna da Silva (IAB-RG); Roque Laudelino Rosa Oliveira (CRECI/RG); Dilson do Valle Branco ( CIRG); Luiz Adelar do Nascimento Souza (OAB- RG).

**Convidados:** Ellen Scott Hood (SMCP)

**Assuntos Tratados:** Iniciada a reunião ordinária às 17:10hs, foi colocada em discussão a Ata 002/2014 da Reunião Extraordinária e não havendo manifestações a mesma foi aprovada por unanimidade. Na seqüência, o senhor Presidente solicitou à convidada Ellen Scott a leitura das pendências do Projeto de Lei que altera a Lei 7.038/2011. **2º ASSUNTO** - que trata sobre a Implantação de Condomínio de Lotes no Município. Os itens alterados foram debatidos e o Projeto de Lei foi aprovado por unanimidade. Dando andamento aos trabalhos, o senhor Presidente solicitou ao conselheiro Roque Laudelino Rosa Oliveira a apresentação do parecer de sua entidade. **3º ASSUNTO** – foi questionada a constitucionalidade do artigo 13º do Projeto de Lei Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsório, sendo esclarecido pela Procuradora Jurídica Gilmara Ortiz que a Constituição Federal permite a indenização por títulos de dívida pública. Desse modo, o Presidente constata que o artigo 13º pode permanecer como está. Ainda o CDL solicita através do conselheiro Flávio Bastos que seja apresentado como foram estabelecidos os critérios para a seleção das áreas, pedindo vistas. Nesse contexto, o Presidente informa que não é mais possível solicitar vistas, visto que o projeto de lei já havia sido apresentado na reunião anterior. Mesmo assim a solicitação da entidade pode ser atendida através da apresentação dos critérios solicitados. Desse modo, o assunto foi encaminhado à votação, tendo 8 (oito) votos favoráveis e 5 (cinco) contrários, o Projeto de Lei foi aprovado. Dando continuidade à reunião o Supervisor Joziel Bonato expõe o assunto relativo ao Nucleo da Quinta o qual trata sobre o Regime Urbanístico e segue a apresentação do estudo realizado pela Unidade de Planejamento Urbano - **4º ASSUNTO**. O conselheiro Flávio Bastos sugere que o assunto seja somente para apreciação e deliberado na próxima reunião. A conselheira Rosana Senna questiona as atividades

possíveis na AUOR, sendo esclarecido pela arquiteta Ellen Scott Hood que as atividades afins ao uso da BR-392 são aceitas. O conselheiro Edson Lopes solicita que a equipe considere quanto à existência de uma via a qual encontre a estrada Roberto Socowski. O assunto ficou encerrado com o seguinte encaminhamento: a equipe da UPU apresentará a redação do Projeto de Lei para encaminhar aos conselheiros para aprovação na próxima reunião. **5º ASSUNTO** - A convidada Ellen Scott Hood (SMCP) apresentou a solicitação da empresa Labore para que a Unidade de Planejamento AUOR do Trevo seja transformada em UM-15 e que parte da Área Funcional de Interesse Ambiental abaixo desta UP seja transformada em AUOR. A proposta da UPU é permitir a primeira alteração, mas necessita de maiores informações da SMMA para definição da segunda alteração. O senhor Presidente acredita que o conselho deva solicitar à SMMA parecer quanto à alteração da AF Interesse Ambiental. A conselheira Rosana Senna questiona quanto ao aumento dos problemas de trânsito e mobilidade urbana pré-existentes na região. Nesse sentido também se pronunciaram Cleidir Lopes e Edson Lopes. O conselheiro Daniel Cougo Cardoso relata que o EIV deve apresentar soluções para o impacto que será causado. A convidada Ellen Scott Hood corrobora recordando que áreas de difícil ocupação estão sendo loteadas mediante a utilização do instrumento do Estudo de Impacto de Vizinhança. Ainda são debatidas questões de mobilidade urbana e índices urbanísticos, mas sem a apresentação de uma contraproposta. Desse modo, o senhor presidente solicita a votação da proposta de alterar a Unidade de Planejamento AUOR para UM-15, a qual é aprovada pela maioria com três votos contrários. **6º ASSUNTO** - Assuntos Gerais - A URAB não encaminhou representantes para compor esse conselho. juntamente com isso, existe a solicitação da APIRG e esta entidade irá compor o Conselho Municipal do Plano Diretor no lugar da URAB. Alguns conselheiros apresentaram outras propostas para a inserção de novas entidades, permitindo maior publicidade, através de chamamento público, mas foi aprovada a solicitação com uma abstenção e um voto contrário. Encerrou-se o expediente às 19:00hs consignado o presente registro que vai assinado por mim Patrícia Souza Nascimento Galavotti Secretária Executiva do Conselho e pelo Senhor Presidente João Carlos Brahm Cousin.

*Traculsin*  




Conselho do Plano Diretor Participativo do Município do Rio Grande  
5ª Reunião Ordinária  
ATA: 005/2014

Data: 07/07/14

Local: Sala de Reuniões da Prefeitura

Horário: 17 hs

Pauta:

1. Aprovação da Ata 004/2014;
2. **Alteração da Lei de Condomínio Horizontal de Lotes**
3. Apresentação do Projeto de Lei Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios;
4. Alteração do Perímetro Urbano do Núcleo Autônomo da Quinta;
5. Assuntos Gerais

**Conselheiros Presentes:** João Carlos Brahm Cousin (Presidente); Daniel Cougo Cardoso (SMCP); Joziel Mauricio Bonato (SMCP); Emanuelle Garcia Freitas (SMCP); Gilmar Xavier Ávila (SMHARF); Dilson do Valle Branco ( CIRG); Fernando Signorini (SINDUSCON); Flávio Bastos (CDL); Márcio Lontra; (CCCRG); Rosana M. Senna da Silva (IAB-RG); Roque Laudelino Rosa Oliveira (CRECI/RG); Suzel Magali Vanzellotti (SEARG);

**Convidados:** Ellen Scott Hood (SMCP); Cledir da Conceição Lopes (SMHARF), Marta (SMHARF); Marcelo Zunino ( SEARG), Daltro do Valle Branco ( CREA) e Frederico Costa.

**Assuntos Tratados:** Iniciada a reunião ordinária às 17:20hs, o senhor Presidente solicitou a inclusão de Assuntos Gerais na pauta, o que foi aceito por todos os conselheiros. Foi Justificada a ausência da conselheira Mirian Balestro da SMMA. Em seguida foi colocada em discussão a ata 04/2014 e não havendo manifestações a mesma foi APROVADA POR UNANIMIDADE. Dando andamento aos trabalhos, o senhor Presidente solicitou a convidada Ellen Scott Hood (SMCP) para fazer a explanação da proposta para alteração na Lei de Condomínio Horizontal de Lotes. **2º ASSUNTO** – A convidada Ellen Scott Hood (SMCP) iniciou a apresentação fazendo a leitura da redação proposta para o art. 3º, que foi aprovada por todos os conselheiros presentes. Em seguida, foi apresentada a nova redação para o art. 4º, inciso I, que após discussão foi aprovada por unanimidade. Na apresentação da alteração do inciso III do art. 4º surgiram questionamentos e o conselheiro Roque sugeriu 20m de testada mínima para os lotes na AUOR, que teve a concordância do conselheiro Flávio Bastos. A UPU (Unidade de Planejamento Urbano) justificou que a proposta estava baseada no Anexo 01 da Lei 6.587/08 e manteve a proposta de 25m de testada mínima. Imediatamente o senhor Presidente colocou em votação e com 7 (sete) votos favoráveis e 4 (quatro) votos contrários foi aprovada a alteração proposta pela UPU. Dando continuidade a reunião a arquiteta Ellen fez a leitura da redação proposta para o inciso X do art. 4º, sendo aprovada por unanimidade. Em seguida foi aprovada por todos os conselheiros a nova redação do inciso XI do art. 4º. Após a leitura da redação proposta para alterar o inciso XII do art. 4º houve ampla discussão sobre a área máxima para os condomínios de lotes. A conselheira Rosane considerou que era necessário limitar o tamanho dos condomínios e a conselheira Suzel fez a mesma ponderação.

11

O conselheiro Flávio não convencido da proposta da UPU sugeriu área máxima de 20ha, o conselheiro Roque avaliou que 10ha é pouco para área máxima, em seguida o conselheiro Márcio propõe área máxima de 15ha. Logo após, o senhor Presidente pôs em votação a proposta da UPU de 10ha e a do conselheiro Márcio, apoiado pelos conselheiros Flávio e Roque, de 15ha como área máxima para os condomínios de lotes e, com 8 (oito) votos a favor e 4 (quatro) contra, foi aprovada a proposta da UPU. Diante do questionamento de alguns conselheiros a respeito de como ficariam os projetos que estão em tramitação na SMCP e tem área maior que a aprovada, o Senhor Presidente informou que faria uma consulta jurídica acerca do assunto na PGM. A seguir, durante a explanação da proposta de inserção de três novos parágrafos no inciso XII, surgiram comentários sobre as APPs e vias circundantes que resultaram na aprovação por unanimidade da inclusão dos parágrafos. Sem demora, a convidada Ellen fez a leitura da redação proposta de alteração do art. 5º e retirada dos parágrafos do mesmo artigo, que foram aprovadas por todos os presentes. Posteriormente, foi explanada a proposta da alteração do art. 7º e o conselheiro Daniel sugeriu a inclusão de prazo de 60 dias para solicitação de diretrizes após a DM, sendo a proposta aprovada por todos os conselheiros. Em seguida, foi apresentada a proposta de alteração para a redação do art. 16 e inserção de parágrafo único para o artigo, sendo ambas aprovadas pela unanimidade dos conselheiros. Logo após, foi realizada a leitura da nova redação proposta para o art. 17 e da inserção dos parágrafos único, 1º e 2º. Para este artigo foi sugerido incluir no caput que o valor referente a gleba será determinado por comissão de avaliação, sendo todos os tópicos, inclusive a sugestão, aprovada pelos conselheiros presentes. Na apresentação da redação proposta para o art. 18, parágrafos 1º e 2º, foi sugerido incluir na alínea 'a' do parágrafo 2º outro material para pavimento que seja similar ao bloco intertravado e que atenda as normas, logo após esta consideração a nova redação foi aprovada por todos os conselheiros as alterações na redação proposta. Para finalizar a proposta de alteração na lei, foi aprovada por unanimidade a proposta de supressão do art. 28. Devido ao adiantado da hora, foi acordado pelo senhor Presidente com os demais conselheiros que o **3º ASSUNTO** - Apresentação do Projeto de Lei de Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios seria explanado na reunião extraordinária que ficou previamente agendada para a quarta-feira da semana subsequente, e que também não haveria tempo para tratar de Assuntos Gerais. De imediato, o senhor Presidente solicitou que a UPU apresentasse o **4º ASSUNTO**: Alteração do Perímetro Urbano da Quinta. A conselheira Emanuelle iniciou a apresentação informando aos conselheiros que a proposta tinha por objetivo propor a expansão da área para os próximos 10 anos. Em seguida, o conselheiro Joziel apresentou a situação atual da área, os condicionantes para a região e por fim, a proposta de expansão em 3 fases. Posterior ao amplo debate entre os conselheiros ficou definido que a primeira fase da expansão ficaria limitada pelo Corredor dos Pinheiros, Canal Aduitor e BR 471. Encerrou-se o expediente às 19:40hs consignado o presente registro que vai assinado por mim Patrícia Souza Nascimento Galavotti Secretária Executiva do Conselho e pelo Senhor Presidente João Carlos Brahm Cousin.

*João Carlos Brahm Cousin*  
*Patrícia Souza Nascimento Galavotti*



CÂMARA MUNICIPAL DO RIO GRANDE

DESPACHO

Processo nº 3964/14  
PLE 168/14

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

Vez. Ronaldo

( ) 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.

Rio Grande, de de 20

Presidente da Comissão

Deliberou o Relator:

Enviar ao Consultor Jurídico.

( ) Não enviar ao Consultor Jurídico.

Rio Grande, 27 de 09 de 2014

Relator

PARECER JURÍDICO

Em anexo Proj. DRM 3634 ao qual nos filiamos em todos os seus termos, inclusive quanto ao Reparo.

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

Técnica Legislativa.

Rio Grande, 28 de 09 de 2014

**Julio Rodrigues**  
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.

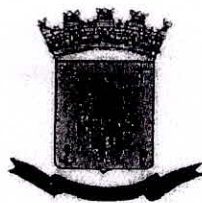
( ) O presente projeto atende as normas Constitucionais, Jurídicas, Regimentais e é adequado a

Técnica Legislativa.

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

Rio Grande, de de 20

Relator (a)



# COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E CIDADANIA

PARECER

PROCESSO... 3964/14  
PLE 168/14

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

- CONSTITUCIONAL
- INCONSTITUCIONAL
- ANTIJURÍDICO
- ANTIREGIMENTAL
- INADEQUADO A TÉCNICA LEGISLATIVA

Este é o parecer desta comissão.

Sala das Comissões Técnicas, Câmara Municipal, Rio Grande, ..... de ..... de .....

.....  
Presidente

.....  
Vice-Presidente

.....  
Secretário

.....  
Membro

.....  
Membro



## DELEGAÇÕES DE PREFEITURAS MUNICIPAIS

Somar experiências para dividir conhecimentos

14  
08

Porto Alegre, 27 de outubro de 2014.

INFORMAÇÃO N.º 3634

Interessado: Município de Rio Grande/RS, Poder Legislativo.  
Consulente: Júlio Rodrigues, Procurador Jurídico.  
Destinatário: Presidente da Câmara Municipal de Vereadores.  
Ementa: Viabilidade do Projeto. Competência do Município para legislar sobre condomínio de lotes em sua circunscrição. Artigos 30, I e VIII, e 84, II, da Constituição da República. Artigos 60, II, d e 82, II da Constituição do Estado do Rio Grande do Sul.

O consulente solicita, através de consulta eletrônica, registrada nesta DPM sob nº 58.057/2014, análise do Projeto de Lei n.º 168, de 16 de setembro de 2014 que "Altera os artigos 3º, 4º, 5º, 7º, 16, 17, 18 e 27 da Lei Municipal nº 7.038/2011, a qual institui o condomínio horizontal de lotes no Município e dá outras providências".

Examinada a matéria, passamos a opinar.

1. O projeto de lei, sob análise, objetiva alterar dispositivos da Lei Municipal que trata dos condomínios de lotes, visando adequar as normas para melhor atender o planejamento do ente. É certo que aprovada a lei, durante a sua aplicação vá se percebendo a necessidade de adequação de comandos para melhor atender os objetivos de planejamento pretendidos, em especial nesta matéria, que não possui norma nacional que dê as diretrizes legais para que o Município possa seguir, sendo, ainda, matéria de debates jurídicos.

Sem dúvida a matéria tratada – Condomínio de lotes – é de competência do Município, de acordo com o artigo 30, I e VIII, da Constituição da República Federativa, pois incontestável é de seu interesse, tratando de matéria de cunho urbanístico.

Quanto a iniciativa, a matéria objeto do projeto sob análise, é privativa do Prefeito, de acordo com o art. 84, II da Constituição da República Federativa do



## DELEGAÇÕES DE PREFEITURAS MUNICIPAIS

Somar experiências para dividir conhecimentos

15  
CB

Brasil, aplicado aos Municípios por força do princípio da simetria, e dos artigos 60, II e 82, II, da Constituição do Estado do Rio Grande do Sul, onde está previsto que à administração dos entes federados compete, privativamente, ao Chefe do Poder Executivo, tendo, no caso, sido respeitada a norma constitucional.

Desta forma, opinamos pela constitucionalidade da proposição sob análise, quanto a matéria tratada que se ajusta a competência local, bem como quanto a iniciativa, que foi do Prefeito.

2. Diretamente quanto ao projeto temos apenas um reparo a fazer.

O artigo 1º, do projeto de lei nº 168/2014, propõe a alteração de vários dispositivos da Lei nº 7.038/2011 que dispõe sobre os condomínios de lotes no Município. Especificamente em relação ao artigo 17, além da alteração do *caput* há o acréscimo de um parágrafo que prevê, resumidamente, medida compensatória para os empreendimentos de até 22.500m<sup>2</sup> (vinte dois mil e quinhentos metros quadrados), permanecendo os outros três parágrafos. Todavia, a inclusão constou como parágrafo único, o que não pertine, salvo se a manutenção do legislador seja a de excluir os atualmente existentes. Caso, no entanto, a intenção seja a de mantê-los, o parágrafo a ser acrescido deva ser o § 4º.

São as informações que julgamos pertinentes à consulta formulada.

**Bartolomé Borba**  
OAB/RS nº 2.392

**Vivian Lítia Flores**  
OAB/RS nº 28.790

16  
CB



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

17  
CB



Estado do Rio Grande do Sul

PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE

GABINETE DO PREFEITO

### 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.

**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.



Estado do Rio Grande do Sul

PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE

GABINETE DO PREFEITO

§ 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 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.



**Estado do Rio Grande do Sul**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE**  
**GABINETE DO PREFEITO**

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 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.

20  
12



Estado do Rio Grande do Sul

PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE

GABINETE DO PREFEITO

#### 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;





**Estado do Rio Grande do Sul**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE**  
**GABINETE DO PREFEITO**

**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.

- 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**



Estado do Rio Grande do Sul

PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE

GABINETE DO PREFEITO

**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.

§ 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



Estado do Rio Grande do Sul  
PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE  
GABINETE DO PREFEITO

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.

**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.



Estado do Rio Grande do Sul

PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE

GABINETE DO PREFEITO

§ 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 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.



Estado do Rio Grande do Sul

PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE

GABINETE DO PREFEITO

**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

26  
CB

27  
CB



Estado do Rio Grande do Sul

PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE

GABINETE DO PREFEITO

PROCESSO N° 3964/15

VEREADOR: João César

43  
08

EMENDA: Aditivam

Visa que o prazo para a lei entrar em vigor após 30 dias de sua publicação.

DATA 15/10/15



VISTO \_\_\_\_\_



CÂMARA MUNICIPAL DO RIO GRANDE

DESPACHO

Processo nº 3964/14  
Emenda

44  
09

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

Gervásio Martins

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.

Rio Grande, 20 de OUTUBRO de 20 15.

[Signature]  
Presidente da Comissão

Deliberou o Relator:

Enviar ao Consultor Jurídico.

Não enviar ao Consultor Jurídico.

Rio Grande, 03 de NOVEMBRO de 20 15

[Signature]  
Relator

PARECER JURÍDICO

Em anexo

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

Rio Grande, 05 de NOVEMBRO de 20 15

[Signature]  
Consultor Jurídico

DESPACHO

Carlos Eduardo Concli  
Consultor Jurídico  
5/11/15

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.

O presente projeto não atende as normas Constitucionais, Jurídicas, Regimentais e é inadequado a Técnica Legislativa.

Rio Grande, 17 de NOVEMBRO de 20 15

[Signature]  
Relator (a)



45  
CB

**COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E CIDADANIA**

*Emenda*

PROCESSO N°: 3964/14

TIPO/N°: PLE 168/14

AUTOR: Executivo Municipal

Colocado o Processo em votação na CCJ, votou cada membro:

<p><b>Vereador JULIO CESAR DA SILVA</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Constitucional  <input type="checkbox"/> Inconstitucional  <input type="checkbox"/> Antijurídico  <input type="checkbox"/> Antiregimental  <input type="checkbox"/> Inadequado a Técnica Legislativa</p> <p><i>[Signature]</i>          Presidente</p>	<p><b>Vereador PAULO ROLDÃO</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Constitucional  <input type="checkbox"/> Inconstitucional  <input type="checkbox"/> Antijurídico  <input type="checkbox"/> Antiregimental  <input type="checkbox"/> Inadequado a Técnica Legislativa</p> <p><i>[Signature]</i>          Vice – Presidente</p>
<p><b>Vereador GIOVANI MORALLES</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Constitucional  <input type="checkbox"/> Inconstitucional  <input type="checkbox"/> Antijurídico  <input type="checkbox"/> Antiregimental  <input type="checkbox"/> Inadequado a Técnica Legislativa</p> <p><i>[Signature]</i>          Secretário</p>	<p><b>Vereador FLAVIO SANTOS</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Constitucional  <input type="checkbox"/> Inconstitucional  <input type="checkbox"/> Antijurídico  <input type="checkbox"/> Antiregimental  <input type="checkbox"/> Inadequado a Técnica Legislativa</p> <p><i>[Signature]</i>          Membro</p>
<p><b>Vereadora ROVAM DE CASTRO</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Constitucional  <input type="checkbox"/> Inconstitucional  <input type="checkbox"/> Antijurídico  <input type="checkbox"/> Antiregimental  <input type="checkbox"/> Inadequado a Técnica Legislativa</p> <p><i>[Signature]</i>          Membro</p>	

O Presidente declarou o resultado da votação pela sua:

- Constitucional
- Inconstitucional
- Antijurídico
- Antiregimental
- Inadequado a Técnica Legislativa

Sala das Comissões Técnicas, Câmara Municipal, Rio Grande, 17 de NOVEMBRO de 2015.

*[Signature]*  
 Presidente



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

Ofício nº 0145/16  
Proc. 3964/2014


Rio Grande, 29 de fevereiro de 2016.

Ao Exmo. Sr.  
Alexandre Duarte Lindenmeyer  
Prefeito Municipal  
Nesta

Senhor Prefeito,

Apraz-nos cumprimentá-lo, oportunidade em que informamos a Vossa Excelência que o **Projeto de Lei nº 168/2014** foi **rejeitado** no dia de hoje pelo Plenário desta Casa Legislativa por 06 votos contrários.

Atenciosamente,



Ver. José Antônio da Silva-Repolinho  
Presidente





# CÂMARA MUNICIPAL DO RIO GRANDE

## Relatório de Votação Nominal

PROCESSO 3964/2014 PLE 168/2014 ALTERA OS ARTIGOS 3º,5º,7º,16º,17º,18º E 27 DA LEI MUNICIPAL Nº 7.038/2011 A QUAL

9ª Sessão Ordinária de 29/02/2016

INSTITUI O CONDOMÍNIO HORIZONTAL DE LOTES NO MUNICÍPIO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.  
EXECUTIVO MUNICIPAL

Vereador	Partido	Voto
PAULO RENATO GOMES (RENATINHO)	PPS	Ausente
WILSON DUARTE (KANELAO)	PMDB	Não
ANDREA DUTRA WESTPHAL	PTB	Não Votou
ANDRÉ MORAES DE SÁ	PT	Ausente
CHARLES SARAIVA	PMDB	Não
CLÁUDIO COSTA	PT	Sim
DIRNEI MOTTA GREQUI	PROS	Não Votou
FLAVIO SANTOS	PSDB	Não
FLAVIO VELEDA MACIEL	Solidaried	Ausente
GIOVANI BASTOS MORALLES	PTB	Sim
IVAIR SOUZA (VAVÁ)	PMDB	Não
JAIR RIZZO FERREIRA	PSB	Abstenc.
JOSE ANTONIO - REPOLHINHO	PSDB	Presente
JULIO CESAR PEREIRA DA SILVA	PMDB	Não
LUCIANE COMPIANI BRANCO	PMDB	Licenciado
PAULO ROBERTO MARIM ROLDÃO	PRB	Ausente
PROFESSORA DENISE	PT	Licenciado
RAFAEL CERONI DA GRAÇA	PPS	Sim
ROVAM DE CASTRO	PT	Sim
THIAGO PIRES GONCALVES	PMDB	Não
ÂNGELO FERNANDO SILVA RIBEIRO	PCdoB	Sim

**Total Sim: 5**

**Total Não: 6**

**Total Abs: 1**

**Rejeitado por Maioria Simples**

### Mesa Diretora

JOSE ANTONIO - REPOLHINHO	PSDB	PRESIDENTE	_____
IVAIR SOUZA (VAVÁ)	PMDB	1º VICE PRESIDENTE	_____
JOEL JESUS SILVEIRA ÁVILA	PPS	2º VICE PRESIDENTE	_____
PAULO ROBERTO MARIM ROLDÃO	PRB	1º SECRETARIO	_____
FLAVIO VELEDA MACIEL	Solidaried	2º VICE PRESIDENTE	_____

29/02/2016 15:11:47

Operador: Nilo Cesar Junior

Imply Tecnologia Eletrônica Ltda