



Estado do Rio Grande do Sul
Município de Guaporé
GABINETE DO PREFEITO

Of.nº 196/2022

Guaporé, 24 de maio de 2022

Senhor Presidente
Senhores Vereadores

Através do presente vimos encaminhar o projeto de lei nº 39/2022,
que DISPÕE SOBRE CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS POR UNIDADES AUTÔNOMAS E
DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Anexo segue justificativa do presente encaminhamento.
Atenciosamente.

Valdir Carlos Fabris
Prefeito

A Sua Excelência o Senhor Moustafh Roberto Sari Mahmud Muhammad,
Presidente da Câmara de Vereadores e dignos Pares
Guaporé, RS.



Estado do Rio Grande do Sul
Município de Guaporé
GABINETE DO PREFEITO

Guaporé, 24 de maio de 2022.

MENSAGEM Nº 39/2022

Senhor Presidente:

Para os efeitos legais estou submetendo à deliberação dessa Câmara Municipal, a seguinte matéria:

PROJETO DE LEI: 39/2022

EMENTA: DISPÕE SOBRE CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS POR UNIDADES AUTÔNOMAS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

JUSTIFICATIVA:

O projeto de lei que cria os CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS POR UNIDADES AUTÔNOMAS (condomínios fechados), atende uma reivindicação antiga de empreendedores que pretendem investir no município de Guaporé, oferecendo um novo modelo de lotes urbanizados à população.

Considera-se condomínio urbanístico, 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.

O Plano Diretor do Município prevê a criação dos CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS POR UNIDADES AUTÔNOMAS (condomínios fechados), determinando as zonas onde os mesmos podem ser implantados, objetivando a urbanização e desenvolvimento de novas áreas dentro da cidade.

Assim, o projeto de condomínio urbanístico respeitará os índices urbanísticos e critérios previstos no Código de Obras e Plano Diretor.

Os direitos e deveres dos condôminos deverão ser estabelecidos através de Convenção de Condomínio, contendo as normas que vigerão entre os condôminos, as limitações edilícias e de uso do solo referentes às edificações a serem realizadas nas unidades autônomas, observadas as normas previstas no Código de Obras, Plano Diretor e demais normas municipais pertinentes.

Por fim, a proposta anexa visa oferecer um novo modelo de lotes urbanizados, atendendo a demanda e levando em consideração a qualidade de vida da população.

À consideração dos Senhores Edis.



Estado do Rio Grande do Sul
Município de Guaporé
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº 39/2022, DE 24 DE MAIO DE 2022.

DISPÕE SOBRE CONDOMINIOS URBANÍSTICOS POR UNIDADES
AUTÔNOMAS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO MUNICIPAL DE GUAPORÉ-RS faz saber, em cumprimento ao disposto no artigo 57, inciso IV da Lei Orgânica Municipal que a Câmara Municipal de Vereadores de Guaporé aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º A instituição de condomínios urbanísticos de lotes, por unidades autônomas, na forma dos artigos 1.331 e seguintes do Código Civil, do artigo 8º da Lei nº 4.591/1964 c/c art. 3º do Decreto-lei nº 271/1967, da Lei Estadual nº 10.116/1994 e da Lei Municipal nº 3940/2018 obedecerá ao disposto nesta Lei.

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

§ 2º O projeto de condomínio urbanístico respeitará os índices urbanísticos e critérios previstos no Código de Obras e Plano Diretor.

§ 3º A propriedade do sistema viário e dos equipamentos comunitários é dos condôminos, não passando ao Município.

§ 4º Será admitida a instituição de condomínios urbanísticos de lotes, nas Áreas Urbanas, conforme dispõe o Plano Diretor do Município.

Art. 2º Os direitos e deveres dos condôminos deverão ser estabelecidos através de Convenção de Condomínio, contendo as normas que vigerão entre os condôminos, as limitações edilícias e de uso do solo referentes às edificações a serem realizadas nas unidades autônomas, observadas as normas previstas no Código de Obras, Plano Diretor e demais normas municipais pertinentes.

Art. 3º Quando as glebas ou lotes, sobre os quais se pretenda a instituição de condomínio por unidades autônomas, não forem servidas de água potável e de energia elétrica, tais serviços serão implantados e mantidos pelos condôminos, devendo sua implantação ser aprovada, previamente, mediante projetos técnicos elaborados pelos interessados e submetidos à aprovação da municipalidade e das concessionárias dos serviços.

Art. 4º A cada unidade autônoma será atribuída uma fração ideal sobre a gleba ou lote objeto do empreendimento e da área e edificações de uso comum.



Estado do Rio Grande do Sul
Município de Guaporé
GABINETE DO PREFEITO

Art. 5º Os condomínios urbanísticos de lotes deverão satisfazer aos seguintes requisitos:

- I. Os lotes terão área mínima de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);
- II. As vias particulares de acessos de veículos e pedestres deverão atender pistas de rolamento com largura mínima de 7,00m (sete metros) para pista de rolamento e dois passeios de 2,00m (dois metros) cada;
- 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. Nos casos em que o lote não seja retângulo, o mesmo deverá atender a área mínima de 300,00m²,
- VI. Todos os lotes deverão ter frente para via de circulação interna;
- VII. Possuir uma vaga para estacionamento por unidade autônoma;
- VIII. O recuo de ajardinamento deverá ser, no mínimo, de 2,00 m (dois metros);
- IX. Nas calçadas até 0,70 cm (setenta centímetros) poderá ser revestida de grama;
- X. A Taxa de Ocupação (TO), o Índice de Aproveitamento (IA) aplicável aos lotes residenciais serão as estabelecidas no Plano Diretor do Município;
- XI. Possuir estacionamento para visitantes localizado em área de uso comum, na proporção mínima de 01 vaga para cada 10 lotes;

§ 1º Em condomínios urbanísticos de lotes de que trata esta lei, a unificação de lotes para a implantação de condomínios horizontais compostos de unidades autônomas, obedecerá às metragens mínimas estabelecidas para tal fim nesta lei e subsidiariamente no Plano Diretor.

§ 2º Em condomínios urbanísticos por unidades autônomas o fracionamento de lotes será permitido, unicamente, para unificação de lotes lindeiros.

Art. 6º Os condomínios urbanísticos de lotes por unidades autônomas deverão ter seus limites externos fechados com muro, cercas ou grades com altura máxima de 2m (dois metros).

Parágrafo Único: Na via principal, deverá ser adotada medida de redução do impacto visual, causado pela construção do muro, usando, preferencialmente, unidades arbóreas características da região.

Art. 7º Deverão ser requeridas a viabilidade de implantação do condomínio urbanístico junto ao Executivo Municipal, através de requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

- I. título de propriedade do imóvel;
- 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;
- IV. declaração da concessionária de energia elétrica de que é viável o abastecimento de energia elétrica ao empreendimento;
- V. declaração da concessionária de água, de que é viável o abastecimento de água potável do empreendimento;



Estado do Rio Grande do Sul
Município de Guaporé
GABINETE DO PREFEITO

- VI.** declaração do órgão responsável pela via de acesso, indicando a viabilidade de acesso ao empreendimento quando se tratar de gleba com acesso pela rodovia estadual;
- VII.** planta do imóvel com a determinação exata de:
- a) divisas do imóvel, com seus rumos, ângulos internos e distâncias;
 - b) curvas de nível com 1,00m (um metro) 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 usada;
 - 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 usada;
 - 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 usada;
 - j) cálculo da área total da gleba;
 - k) identificação do zoneamento existente no plano diretor;

§ 1º A Prefeitura Municipal expedirá o Boletim Urbanístico (BU) informando a viabilidade ou não de implantação do condomínio urbanístico de lotes.

§ 2º As informações prévias contidas no Boletim Urbanístico, informando a possibilidade ou não de implantação do condomínio urbanístico de lotes terão validade por um ano, a contar da data de sua expedição.

§ 3º O projeto básico do traçado do condomínio urbanístico de lotes visado, nesta fase, não implicará em garantia na aprovação do projeto final pela Prefeitura Municipal.

Art. 8º Após a expedição do Boletim Urbanístico (BU) o interessado solicitará a aprovação final do condomínio urbanístico 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 urbanístico de lotes;
- c) a anotação de responsabilidade técnica (ART) do responsável pelo projeto;

II - Planta das unidades autônomas;

III - Planilha de cálculo de áreas;

IV - Planilha de custos da realização da infraestrutura;

V - Memorial Descritivo, informando todas as particularidades do empreendimento e contendo obrigatoriamente:



Estado do Rio Grande do Sul
Município de Guaporé
GABINETE DO PREFEITO

- a) Denominação do condomínio urbanístico de lotes;
- b) Descrição sucinta do condomínio urbanístico de lotes com suas características e fixação das zonas a que pertence a gleba ou lote;
- c) Indicação das áreas comuns que passarão ao domínio dos condôminos, com suas respectivas áreas mensuradas;
- d) Condições urbanísticas do condomínio 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) A descrição sucinta do sistema de destinação final dos esgotos sanitários.
- g) Projeto de pavimentação dos passeios das vias de circulação e áreas de uso comum;
- h) discriminação dos bens ou instrumentos oferecidos em garantia de execução dos serviços e obras de infraestrutura fora do condomínio urbanístico de lotes;
- i) comprovantes de pagamento das taxas municipais.

VI - Projeto geométrico apresentado em 03(três) vias em cópias impressas em papel e 01 (uma) cópia em meio digital, apresentado em mídia digital, 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 localizadas externamente ao perímetro fechado, quando for o caso;
- 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 infraestrutura básica e complementar a ser instalada.
- f) Licença Prévia (LP) do empreendimento, emitido pelo órgão ambiental competente.

Art. 9º Os condomínios urbanísticos 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 infraestrutura deverão ser doadas ao município.

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

- a) pavimento em blocos intertravados, paralelepípedos 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.



Estado do Rio Grande do Sul
Município de Guaporé
GABINETE DO PREFEITO

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

Art. 10 Quando para a instituição de condomínio urbanístico de lotes, for necessário realizar obras de infraestrutura externas a área condominial, descrita no artigo anterior, será necessário prestar garantia da execução dos serviços e obras de infraestrutura exigidas. Antes de sua aprovação será constituída caução real correspondente ao custo desses serviços e obras.

§ 1º A garantia será prestada na forma de caução, instrumentada por escritura pública, averbada no registro imobiliário competente no ato do registro do condomínio urbanístico 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, as expensas do empreendedor.

§ 2º Conforme for concluída as obras de infraestrutura de que trata o caput deste artigo, o empreendedor poderá solicitar o descaucionamento de forma parcial, mediante comprovação a Prefeitura.

Art. 11 A Prefeitura Municipal, após análise e aprovação, expedirá o Alvará de Aprovação e Licença de Execução dos serviços e obras de infraestrutura exigida para o mesmo.

Parágrafo único. Para retirada do Alvará de Aprovação e Execução, o empreendedor deverá anexar escritura pública de caução, quando for o caso.

Art. 12 É proibido vender lotes antes do registro do condomínio urbanístico 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 atuado no valor de 500 (quinhentos) VRM's (Valor de Referência Municipal).

§ 2º Diante da infração cometida, será enviada comunicação ao Ministério público para adoção das medidas cabíveis.

§ 3º A fiscalização competente, através de processo administrativo, notificará o empreendedor da irregularidade, garantindo o direito à ampla defesa e ao contraditório.

Art. 13 Após a realização das obras constantes no projeto aprovado na Prefeitura, realizar-se-á vistoria afim de emitir a Certidão de Vistoria Final da Obra e o consequente Alvará de Ocupação ou "habite-se".

§ 1º A Certidão de Vistoria Final 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 que a obra foi executada nos termos do projeto aprovado.

§ 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.

§ 3º Para obtenção da Certidão de Vistoria Final da Obra e o consequente Alvará de Ocupação, "habite-se", serão necessários os seguintes documentos:



Estado do Rio Grande do Sul
Município de Guaporé
GABINETE DO PREFEITO

I - Requerimento;

II - Projetos complementares aprovados pelas concessionárias dos respectivos serviços públicos, apresentados em 01 (uma) via impressa e em arquivo digital, 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) projetos completos aprovados dos sistemas escoamento pluvial;

III - Certidão que todas as condicionantes da Licença Instalação (LI) foram cumpridas;

IV - Licença de Operação (LO) do empreendimento, emitido pelo órgão ambiental competente, quando for o caso;

Art. 14 Os condomínios urbanísticos de lotes instituídos por esta Lei deverão ter um percentual mínimo de 20% (vinte por cento) da gleba ou lote empreendido para uso comum, assim consideradas as vias de circulação, áreas não edificáveis, áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários não edificáveis e espaços livres.

Parágrafo único. Do percentual mínimo da área destinada a uso comum, conforme disposto no caput deste artigo, deverá no mínimo 5% (cinco por cento) ser utilizada para espaços livres não edificáveis.

Art. 15 Nos condomínios urbanísticos de lotes, por esta lei instituídos, deverão ser destinados o percentual de 15% (quinze por cento) do total da gleba ou lote para uso público, em localização a ser definida pelo município.

§ 1º Os condomínios urbanísticos de lotes poderão, como medida compensatória, aplicar, fora dos limites intramuros do empreendimento, em local de interesse do Município, o valor referente ao percentual mínimo de 15% (quinze por cento) da gleba ou lote estabelecido no "caput" do artigo.

§ 2º A critério do poder público, poderão ser convertidos o percentual de doação referido no "caput" do artigo, em benfeitorias à coletividade, conforme proposta apresentada à Administração Municipal ou ainda, transformado em valor pecuniário, depositado em conta a ser indicada pelo ente público.

§ 3º 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.

§ 4º O cumprimento ao estabelecido no "caput" não impede a tramitação do estudo de viabilidade técnica do projeto, mas é condição imprescindível para a aprovação do empreendimento.

Art. 16 Serão áreas e edificações de uso privado e de manutenção privada do condomínio as vias internas de circulação, 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.



Estado do Rio Grande do Sul
Município de Guaporé
GABINETE DO PREFEITO

§ 1º O recolhimento dos resíduos sólidos urbanos dos condomínios é de inteira responsabilidade dos mesmos, devendo ser disposto na área externa do condomínio;

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

Art. 17 Todas as obras, coletivas ou individuais que vierem a ser edificadas no condomínio urbanístico de lotes deverão atender ao regime urbanístico e as normas válidas para construções, seguindo o que determina o Plano Diretor, o Código de Obras e legislação vigente.

Art. 18 Nos condomínios urbanísticos 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. 19 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 e ao proprietário do condomínio urbanístico de lotes.

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

Art. 20 O Executivo poderá regulamentar esta Lei por Decreto.

Art. 21 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Guaporé, em

Valdir Carlos Fabris
Prefeito

Registre-se e Publique-se

Sandra Agosti

Secretária da Administração

Publicado no informe oficial eletrônico www.guapore.rs.gov.br/pagina/informes-oficiais-meio-eletronico e no [Diário Oficial Eletrônico do Município](#)



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: A6D2-AFE1-674D-FA99

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ VALDIR CARLOS FABRIS (CPF 060.XXX.XXX-53) em 24/05/2022 16:13:38 (GMT-03:00)
Papel: Assinante
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://guapore.1doc.com.br/verificacao/A6D2-AFE1-674D-FA99>