



**Município de Campo Bom
Estado do Rio Grande do Sul – Brasil**

MENSAGEM AO PROJETO DE LEI Nº 019, DE 28 DE MARÇO DE 2022

A Exma. Senhora
Vereadora GÊNIFER ENGERS
PRESIDENTE da Câmara Municipal de Vereadores
NESTA CIDADE

Colenda Câmara Municipal de Vereadores,
Excelentíssima Senhora Presidente,

Temos a honra de encaminhar a essa Colenda Casa o Projeto de Lei que dispõe, no âmbito do Município de Campo Bom, sobre a implantação de condomínio de lotes, previsto na Lei Federal n.º 13.465, de 11 de julho de 2017 e Lei Estadual n.º 10.116, de 24 de março de 1994.

O presente projeto de lei é de suma importância na medida em que passa a reger no município matéria que até então não estava presente no ordenamento jurídico local e que, por conta disso, trazia diversas dúvidas da possibilidade ou não de empreendimentos dessa espécie, principalmente após a vigência das alterações realizadas pela Lei Federal n.º 13.465, de 11 de julho de 2017.

No mesmo sentido, com as alterações efetivadas na Lei Estadual n.º 10.116, de 24 de março de 1994, pela Lei Estadual n.º 15.788, de 23 de dezembro de 2021, houve a necessidade de edição de Lei Municipal que trouxesse as limitações e as definições mínimas para que a implantação dos condomínios de lotes se desse de forma adequada às demais legislações municipais.

Assim, encaminhamos o projeto de lei para a apreciação e aprovação.

LUCIANO LIBÓRIO BAPTISTA ORSI,
Prefeito Municipal.



**Município de Campo Bom
Estado do Rio Grande do Sul – Brasil**

PROJETO DE LEI Nº 019, DE 28 DE MARÇO DE 2022.

DISPÕE SOBRE A IMPLANTAÇÃO DE CONDOMÍNIO DE LOTES PREVISTO NA LEI FEDERAL N.º 13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017 e LEI ESTADUAL Nº 10.116, DE 24 DE MARÇO DE 1994 E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º. Fica instituído o Condomínio de Lotes para fins residenciais, mediante prévia aprovação dos projetos pelos órgãos públicos competentes, na área urbana do Município de Campo Bom, devendo obedecer ao disposto nesta lei e somente admitido nas zonas previstas de acordo com o que estabelece o Plano Diretor.

Art. 2º. Entende-se por Condomínio de Lotes o parcelamento do solo formando área fechada por muros, grades, alambrados ou soluções mistas, com acesso controlado, sendo a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, constituído por unidades autônomas, em que as vias internas e demais áreas condominiais são de propriedade e de responsabilidade comum dos titulares dos lotes.

§1º Para constituição do condomínio de lotes deverá ser observado o disposto na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, no art. 1358-A da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, na Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e na Lei Estadual nº 10.116, de 24 de março de 1994.

Art. 3º. Quando a gleba ou lotes sobre os quais se pretenda a instituição de Condomínio de lotes para fins residenciais não forem servidos pelas redes e equipamentos públicos, a extensão de tais serviços será de responsabilidade do empreendedor.

§ 1º São as seguintes as redes e equipamentos públicos a que se refere este artigo: Redes de Distribuição de Água, de Esgoto Pluvial e Cloacal, de Energia Elétrica e Iluminação Pública.

§ 2º A extensão das redes de que trata este artigo será executada de acordo com a orientação dos órgãos competentes, e fiscalizada pelo Município.

Art. 4º O Município poderá licenciar as edificações simultaneamente a execução das obras de urbanização e da extensão das redes, quando necessárias, condicionando o fornecimento do certificado de "habite-se" a conclusão das obras do condomínio.

CAPÍTULO II - DA DOCUMENTAÇÃO E TRAMITAÇÃO

Seção I – Diretrizes Municipais



Município de Campo Bom Estado do Rio Grande do Sul – Brasil

Art. 5º Para a realização de Condomínios de lotes deverão ser requeridas, previamente, à Secretaria Municipal de Obras, Planejamento e Serviços Urbanos as diretrizes municipais.

§ 1º O requerimento indicando a qualificação completa e o domicílio do interessado deverá estar acompanhado dos seguintes documentos:

- a) Cópia da matrícula do imóvel no Ofício Imobiliário (atualizada);
- b) Cópia do mapa básico municipal, escala 1:10000, em duas vias, contendo pelo menos:
- c) Localização da gleba indicando suas divisas;
- d) Identificação dos cursos d'água, bosques, matas, culturas, rochas, construções e redes de infraestrutura existentes no interior da gleba;
- e) Indicação dos arruamentos contíguos a todo perímetro da gleba, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área onde será implantado o condomínio, no raio mínimo de 500,00 metros;
- f) Indicação da linha de drenagem natural da zona onde se situa a gleba.

Seção II - Anteprojeto

Art. 6º O anteprojeto de Condomínio de lotes deverá atender as diretrizes municipais fornecidas pela Secretaria de Obras, Planejamento e Serviços Urbanos e ser encaminhado ao Departamento de Planejamento, acompanhado dos seguintes documentos, em 2 (duas) vias:

- I - Planta de situação na escala 1:10.000;
- II - Planta de localização na escala 1:5.000;
- III - Declaração da RGE - SUL de que é viável o abastecimento de energia elétrica no local;
- IV - Declaração da CORSAN de que é viável o abastecimento de água potável no local;
- V - Anteprojeto Urbanístico contendo:
 - a) Subdivisão interna do condomínio de lotes com as respectivas dimensões e numeração dos lotes;
 - b) Sistema interno das vias com respectivo gabarito;
 - c) Planilha das unidades de lotes, com áreas de uso comum e das vias condominiais, com as respectivas dimensões, áreas e percentuais;
- VI - Planta planialtimétrica na escala 1:1.000, curvas de nível de metro em metro, vinculada ao sistema geodésico brasileiro e amarrada à rede de referência cadastral do Município, contendo:
 - a) Localização das vias públicas limítrofes, com sua denominação oficial;
 - b) Delimitação dos cursos d'água, bosques, matas, culturas, rochas, construções e rede de infraestrutura existentes no interior da gleba.



Município de Campo Bom
Estado do Rio Grande do Sul – Brasil

VII - Perfis longitudinais das vias internas projetadas na escala horizontal 1:1.000 e vertical 1:100;

VIII - Gabarito das vias internas de comunicação;

IX - Projeto de terraplanagem na escala 1:1000;

X - Laudo geológico do terreno, com avaliação de sua capacidade de suporte e testes de permeabilidade;

XI - Projetos arquitetônicos das construções de uso comum;

XII - Memorial descritivo contendo:

- a) Qualificação completa e endereço do proprietário e do profissional responsável técnico pelos trabalhos, com as respectivas assinaturas;
- b) Descrição sucinta do condomínio de lotes com suas características, denominação, destinação e área;
- c) Condições urbanísticas do condomínio de lotes e limitações que incidem sobre as unidades autônomas e suas construções, além daqueles constantes das diretrizes fixadas e das disposições aplicáveis do Plano Diretor do Município;
- d) Limites e confrontações;
- e) Arruamento interno e pavimentação com tipo e classe dos materiais empregados, conforme Lei Municipal nº 1.597/1994, inclusive dos passeios públicos extramuros;
- f) Descrição das unidades de lotes e áreas de uso comum;
- g) Indicação das áreas de uso institucional, áreas verdes e de recreação que serão de uso comum dos condôminos;
- h) Quadro de áreas indicando os percentuais adotados.

Art. 7º Apresentada toda a documentação será devolvida ao requerente, num prazo máximo de 90 (noventa) dias, uma via do anteprojeto indicando os impedimentos que intervenham sobre a gleba e as anotações que se fizerem necessárias a fim de que seja feito um novo anteprojeto ou o projeto definitivo.

§ 1º A municipalidade deverá estabelecer exigências de adequação à proposta apresentada pelo empreendedor, bem como apontar a necessidade de medidas mitigadoras ou compensatórias, conforme o caso, se necessário.

I. Medidas mitigadoras: são aquelas que têm como objetivo minimizar ou eliminar eventos adversos que se apresentam com potencial para causar prejuízos ao contexto urbano, antecedendo a ocorrência do impacto negativo.

II. Medidas compensatórias: são aquelas que objetivam repor bens socioambientais lesados em decorrência de ações diretas ou indiretas do empreendimento.

§ 3º O requerente deverá apresentar as modificações exigidas pelo departamento de Planejamento, dentro do prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, findado o período, sem o atendimento destas exigências, será o processo indeferido e arquivado.



Município de Campo Bom Estado do Rio Grande do Sul – Brasil

Seção III - Projeto

Art. 8º. Após a aprovação do anteprojeto, o interessado deverá apresentar o projeto e a respectiva ART ou RRT, com os seguintes documentos:

- I - Certidão negativa de tributos municipais, estaduais e federais;
 - II - Aprovação e anuência da SEMA (Secretária Municipal do Meio Ambiente), e Fundação Estadual de Proteção Ambiental (FEPAM), do Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e Recursos Naturais Renováveis (IBAMA), e CINDACTA (Centro Integrado de Defesa Aérea e Controle de Tráfego), legislação específica, quando necessário;
 - III - Projeto urbanístico definitivo e respectivo memorial descritivo;
 - IV - Projetos arquitetônicos das construções de uso comum e projetos complementares do uso comum dos condôminos;
 - V - Elevações do conjunto na mesma escala do projeto urbanístico, tomadas das vias públicas e das divisas que limitam o Condomínio de lotes;
 - VI - Projeto completo da rede de iluminação pública e condominial com os respectivos memoriais e orçamentos aprovados pela RGE Sul;
 - VII - Projeto da rede de distribuição d'água de acordo com as normas adotadas pela CORSAN, aprovado pela mesma, localizando os hidrantes e outros condicionantes, com aprovação do Corpo de Bombeiros e com respectivo orçamento;
 - VIII - Projeto completo das instalações, obras e canalizações pluviais com as respectivas especificações técnicas e orçamento, contendo a indicação em plantas e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;
 - IX - Projeto completo das instalações e equipamentos destinados ao sistema de esgotos sanitários, com as respectivas especificações técnicas e orçamentos aprovados pela CORSAN;
 - X - Projeto de pavimentação das vias condominiais, com as respectivas especificações técnicas e orçamentos;
 - XI - Cronograma físico-financeiro de execução das obras.
- §1º** Quaisquer outras obras e serviços que venham a ser realizados devem ter seus projetos submetidos à prévia aprovação do município.
- §2º** Os documentos exigidos nos incisos III à XI do "caput", deverão ser apresentados em cinco vias, exigindo-se tão somente uma via original quanto aos reivindicados nos incisos I e II.
- XII – Apresentar RRT ou ART de projeto e execução de todos os serviços;
 - XIII – Cópia completa da matrícula atualizada em nome do proprietário.



Município de Campo Bom
Estado do Rio Grande do Sul – Brasil
Seção IV - Aprovação do Projeto e Execução das Obras

Art. 9º. A aprovação dada pelo órgão competente do Município aos projetos de condomínio de lotes ficará condicionada à assinatura da Escritura Pública de Hipoteca de execução das obras de infraestrutura de uso comum.

Art. 10. Mediante Escritura Pública de Hipoteca, o proprietário será obrigado:

I - A executar, às suas expensas e de acordo com o cronograma de execução de obras, no prazo máximo de 4 (quatro) anos, todas as obras consistentes em infraestrutura de uso comum;

II - A executar e colocar os marcos de alinhamento e nivelamento, os quais deverão ser de pedra ou concreto, segundo padrão estabelecido pelo Município.

Art. 11. A execução das obras a que se refere o artigo 8º deverá ser objeto de prestação de garantia da seguinte modalidade:

a) Garantia hipotecária de lotes;

§1º No caso de hipoteca de lotes a mesma será equivalente ao valor do orçamento das obras de infraestrutura, mas nunca inferior a 50% (cinquenta por cento) do número total de unidades de lotes, em localização a escolha do Município.

§2º No instrumento da garantia, deverão constar, especificamente, as obras de responsabilidade do empreendedor, o prazo de sua execução e a identificação das áreas dadas em garantia, em caso de hipoteca.

Art.12. Assinado a Escritura Pública de hipoteca e devidamente formalizada a prestação de garantia, o interessado receberá uma cópia do projeto devidamente autenticada, com o respectivo despacho de aprovação.

Art. 13. Depois da aprovação do projeto, bem como da assinatura da Escritura Pública de hipoteca, prestação de garantia, averbação e registro no Cartório de Registro de imóveis, deverá o interessado requerer licença para execução das obras exigidas, anexando o comprovante do pagamento das taxas municipais relativas ao pedido de licença.

§ 1º A licença será concedida mediante Alvará de Licença para construção entregue ao interessado, acompanhada de uma cópia do projeto aprovado, devidamente autenticada pelo Cartório de Registro de Títulos e Documentos.

§ 2º O Alvará de Licença para construção referente a todas as obras de infraestrutura do condomínio de lotes terá validade de 1 (um) ano. Vencido esse prazo, sem que tenham sido iniciadas as obras, deverá ser requerido novo Alvará de Licença para sua execução.

Art. 14. O registro do condomínio de lotes no Cartório de Registro de Imóveis, se fará no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias após a aprovação do projeto, antes do início da comercialização das unidades de lotes, sob pena de caducidade de aprovação na forma da Legislação Federal pertinente.

Art. 15. Decorrido o prazo estabelecido na Escritura Pública de hipoteca para execução das obras do condomínio de lotes e tendo havido paralização ou inexecução das mesmas, o empreendedor será



Município de Campo Bom Estado do Rio Grande do Sul – Brasil

notificado para regularizá-las, ocorrendo caducidade da aprovação e da licença: deverá o projeto ser submetido a nova aprovação e licenciamento, sob pena de incidência de multa prevista no artigo 21, inciso I desta Lei, e imposição das demais penalidades cabíveis, inclusive reivindicação judicial do cumprimento das obrigações devidas.

Art. 16. Realizadas todas as obras e serviços exigidos referentes ao condomínio de lotes, o Município, a requerimento do empreendedor e após vistoria de seu órgão competente, o exonerará da garantia prestada.

Parágrafo único. Poderá haver exoneração parcial da garantia à medida em que forem sendo executadas as obras, segundo o cronograma aprovado e estabelecido na Escritura Pública de hipoteca, desde que a mesma não reste desfigurada, e não resulte qualquer prejuízo para o Município.

Art. 17. O Município só expedirá Alvará de Licença para construir, demolir, reconstruir ou ampliar edificações nas unidades de lotes, após haverem sido por ele vistoriadas e aprovadas as respectivas obras de infraestrutura urbana.

Art. 18. Concluídas as obras o requerente solicitará vistoria final no condomínio de lotes.

Parágrafo único. O Município realizará a vistoria final e, verificando que as obras estão de acordo com os projetos aprovados, fornecerá: O termo de recebimento provisório e definitivo conforme concessionários (CORSAN E RGE SUL).

Art. 19. O pedido de alteração ou cancelamento do projeto de Condomínio de lotes já aprovado, formalizar-se-á mediante petição detalhada e conjunta do empreendedor e dos adquirentes das unidades de lotes mediante solicitação.

Parágrafo único. O Município poderá negar o cancelamento ou a alteração pretendida, se houver obras inacabadas, ou resultar inconveniência para o desenvolvimento urbano.

CAPÍTULO III - DAS DISPOSIÇÕES TÉCNICAS

Art. 20. A instituição de Condomínio de lotes deverá atender aos seguintes requisitos:

I - A implantação dos condomínios de lotes deverá estar adequada ao traçado do sistema viário, às normas urbanísticas e de preservação ambiental, assegurando assim a integração do empreendimento com a estrutura urbana existente.

II - O sistema viário existente ou previsto pelo Município não poderá ser prejudicado, devendo sua hierarquia ser mantida e atendida junto ao projeto do condomínio de lotes, às expensas do empreendedor.

Parágrafo único. Poderão, a critério da municipalidade, ser requeridas vias públicas paralelas ao entorno do fechamento do condomínio para preservar a continuidade da malha viária, não podendo o tamanho do quarteirão em torno do condomínio de lotes ser maior que 700,00 (setecentos) metros.

III - Fica assegurado ao Poder Público o acesso irrestrito aos condomínios, para o cumprimento das operações relativas à verificação dos serviços e fiscalização que lhe são de sua competência.



Município de Campo Bom
Estado do Rio Grande do Sul – Brasil

IV - Na instituição de condomínios de lotes será observado o limite máximo de 15,00ha (quinze hectares).

V - Nos condomínios de lotes serão preservadas áreas livres de uso comum nunca inferior a 25% (vinte e cinco por cento) da área total da gleba.

VI- Áreas verdes, de recreação e de uso comum do condomínio de lotes, entregues urbanizadas e equipadas de forma a permitir a sua utilização para estas finalidades nunca inferior a 15% (quinze por cento);

VII - Área Mínima de cada unidade de lotes nunca poderá ser inferior a 400,00m² (quatrocentos metros quadrados), e testada nunca inferior a 12,00m e no máximo 1 (uma) unidade residencial por lote.

VIII - Prédios de utilização exclusiva, dotados de acesso à via pública diretamente ou por via comum do condomínio de lotes, adequada ao trânsito de veículos e de pedestres;

IX - Previsão de local para estacionamento privativo de veículos, na proporção mínima de uma vaga para cada unidade de lote;

X - Previsão de caixa para correspondência para cada unidade de lote, junto ao acesso principal, ou junto a própria unidade de lote, quando esta tiver o acesso direto à via pública;

XI - Previsão de "container" para o lixo, em local de fácil acesso para recolhimento, no limite dos lotes com a via pública, fora do condomínio de lotes.

XII - Instalação preventiva contra incêndio, fixa e móvel, na forma da legislação específica, garantido o acesso para veículos de bombeiros;

XIII - As edificações deverão obedecer ao recuo frontal com a profundidade mínima de 4,00m (quatro metros), para os lotes de meio de quadra, e de 4,00m (quatro metros) e 2,00m (dois metros) para lotes de esquina, a partir do alinhamento das vias internas. Não sendo obrigatório o recuo de 4,00m (quatro metros) para os lotes com fundos para Vias Públicas implantadas no limite da área murada do condomínio de lotes (via pública esta que não faz parte do condomínio).

XIV – As guaritas do condomínio devem obedecer aos recuos obrigatórios das vias públicas conforme Plano Diretor.

XV - O sistema viário interno dos condomínios de lotes devesse obedecer, para as vias locais, largura mínima de 7,00m (sete metros) para o leito e 2,00m (dois metros) para o passeio, de ambos os lados.

§ 1º Quando a gleba de que trata o inciso V deste artigo não tiver sido objeto de loteamento anterior e em consequência não tiver sido computada doação de área pública, deverão ser destinados 10% (dez por cento) do total da mesma para uso público, institucional ou verde, a critério do Município fora do empreendimento.

§ 2º A Instituição de Condomínio de lotes em áreas de interesse ambiental, deverá atender ainda à legislação vigente sobre preservação ambiental e as diretrizes específicas previstas no Plano Diretor e pelos Órgãos Ambientais envolvidos.



Município de Campo Bom
Estado do Rio Grande do Sul – Brasil
CAPÍTULO IV - DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 21. Constituem infrações:

I - Iniciar a execução de obras sem o projeto aprovado pelo Município ou após a caducidade da aprovação, ou executar a obra em desacordo com o projeto aprovado.

MULTA: Valor correspondente ao de 1.000 (mil) vezes a Unidade Referência Municipal (URM).

II - Dar prosseguimento a obras embargadas administrativamente.

MULTA: Por dia, excluídos os anteriores à aplicação da primeira multa, o valor correspondente ao de 100 (cem) vezes a Unidade Referência Municipal (URM).

III - Aterrar, estreitar, obstruir, represar ou desviar cursos d'água; alterar ou modificar o relevo; e, promover modificações nos escoamentos, sem licença do Poder Público, ou fazê-lo sem as necessárias cautelas técnicas, de modo a provocar danos ao Município ou a terceiros.

MULTA: Valor correspondente ao de 2.000 (dois mil) vezes a Unidade Referência Municipal (URM).

IV - Omitir-se nas providências para sanar as faltas enumeradas nos incisos anteriores.

MULTA: Valor correspondente ao de 100 (cem) vezes a Unidade Referência Municipal (URM) por dia, excluídos os anteriores à aplicação da primeira multa.

§ 1º As penas previstas nos incisos II e IV não excluem as dos incisos I e III, cabendo a aplicação cumulativa.

§ 2º Na reincidência, as penas serão aplicadas em dobro.

§ 3º A imposição de multas não exclui outras sanções cabíveis.

§ 4º A autoridade competente poderá conceder prazo razoável para o responsável sanar as falhas capituladas no inciso III.

Art. 22. A imposição de multas será comunicada ao infrator mediante notificação.

Parágrafo único. O pagamento de multa não exime o infrator do atendimento das obras elencadas no projeto e nem do ressarcimento de danos eventualmente causados.

Art. 23. Verificada a infração a qualquer dispositivo desta Lei, o Município, por seu órgão competente, notificará o proprietário e o responsável técnico para a devida correção, sem prejuízo das penas previstas no artigo 21. Ainda ocorrendo desatendimento, embargará as obras ou trabalhos.

§ 1º Descumprido o embargo de que trata o "caput", o Município requererá força policial para fazer cumprir suas determinações.

§ 2º O interessado poderá recorrer da imposição de embargo ou multa, sem efeito suspensivo, em requerimento dirigido ao Prefeito Municipal, dentro do prazo de 15 (quinze) dias corridos, contados da data do recebimento da notificação, juntado o comprovante de recolhimento da multa e suspensão das atividades.



Município de Campo Bom
Estado do Rio Grande do Sul – Brasil

Art. 24. Durante a execução das obras, ocorrendo descumprimento incorrigível do projeto, o Prefeito Municipal poderá cassar o respectivo Alvará de Licença.

CAPÍTULO V - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS

Art. 25. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 26. Excluem-se do disposto nesta Lei os condomínios por unidades autônomas constituídos por 2 (dois) ou 3 (três) prédios de habitação unifamiliar em um único lote.

Art. 27. Fica revogada a Lei Municipal n.º 1604/1994, bem como todas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE CAMPO BOM, 28 DE MARÇO DE 2022.

LUCIANO LIBÓRIO BAPTISTA ORSI,
Prefeito Municipal.