



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

LEI MUNICIPAL Nº 5.392, de 11 de abril de 2023.

DISPOE SOBRE A IMPLANTAÇÃO DE CONDOMÍNIO DE LOTES NO MUNICÍPIO DE CAMPO BOM, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

LUCIANO LIBÓRIO BAPTISTA ORSI, Prefeito Municipal de Campo Bom, no uso de suas atribuições legais, tendo a Câmara Municipal de Vereadores, aprovado, sanciona a seguinte:

L E I:

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, respeitando-se os índices urbanísticos e critérios previstos no Código de Edificações e Plano Diretor do Município.

Art. 2º. Entende-se por Condomínio de Lotes a ocupação do solo, formando área fechada por muros, grades, alambrados ou soluções mistas, com acesso único 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 13.465, de 11 de julho de 2017, 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, 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, Gás e Iluminação Pública.



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

§ 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.

CAPITULO II - DAS DIRETRIZES TÉCNICAS

Art. 5º. A instituição do condomínio horizontal de lotes deves satisfazer 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 no plano Diretor pelo Município não poderá ser prejudicado, devendo sua hierarquia ser mantida e atendida junto ao projeto do condomínio de lotes.

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 do condomínio de lotes ser maior que 700,00 metros.

III- Na instituição de condomínios de lotes será observado o limite máximo de 20,00ha (vinte hectares).

Parágrafo Único: Não será computado dentro dos 20ha (vinte hectares) as vias de acesso em torno do condomínio de lotes ou vias que por ventura venham a cortar o condomínio de lotes, desde que, as mesmas estejam dentro de uma única matrícula.

IV- Os lotes terão área mínima de 400,00 m² (quatrocentos metros quadrados);

V- As vias particulares de acessos de veículos deverão atender o seguinte gabarito: pistas de rolamento com largura mínima de 6,00 metros (seis metros) e, passeio das vias de 1,00 metros (um metro) para cada lado, totalizando 8,00 metros (oito metros).

VI- Os lotes deverão ter testada mínima de 12,00 metros (doze metros);

VII- Todos os lotes deverão ter frente para via de circulação dentro do condomínio de lotes;

VIII- Possuir uma vaga para estacionamento por unidade autônoma;



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

- IX-** Previsão de caixa para correspondência para cada unidade de lote, junto ao acesso principal, ou junto à própria unidade de lote, quando esta tiver o acesso direto à via pública;
- X-** 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.
- XI-** Instalação preventiva contra incêndio, fixa e móvel, na forma da legislação específica, garantido o acesso para veículos de bombeiros;
- XII-** As guaritas do condomínio devem obedecer aos recuos obrigatórios das vias públicas conforme Plano Diretor.
- XIII-** 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.
- XIV-** O recuo de ajardinamento deverá ser, no mínimo, de 4,00 m (quatro metros) para os lotes de meio de quadra e os de esquina deverão respeitar 4,00 (quatro) metros e 2,00 (dois) metros.
- XV-** A altura das edificações dentro do condomínio dos lotes não poderá ultrapassar a 12,00 metros de altura em relação ao nível da Rua.
- §1º** Em condomínios fechados a unificação de lotes para a implantação de conjuntos residenciais compostos de unidades autônomas não será permitido.
- §2º** Em condomínios fechados o desmembramento de lotes será permitido, unicamente, para unificação de lotes lindeiros.
- XVI -** Nos condomínios de lotes serão preservadas áreas livres de uso comum dos condôminos em percentual nunca inferior a 25% (vinte e cinco por cento) da área total da gleba.
- XVII-** Quando a gleba de que trata este artigo não tiver sido objeto de loteamento anterior e em consequência não tiver sido computada doação de área pública, como medida compensatória deverão doar no mínimo 10% (dez por cento) do total da área da mesma para uso público, a critério do Município, fora do empreendimento.
- XVIII-** As vias terminadas em cul sac deverão obedecer ao gabarito para as vias locais, e raio mínimo de praça de retorno de 12,00 metros.
- XIX -** Quando o condomínio de lotes a ser implantado exigir ruas ou avenidas que cortem a gleba do empreendimento, para não interferir no sistema viário público, será permitido realizar passagem entre uma gleba e outra, utilizando-se de edificação de túnel ou elevada, desde que a área do empreendimento não ultrapasse os **20 hectares**, (sendo que os projetos complementares devem ser



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

apresentados e aprovados).

Art. 6º. Os condomínios horizontais de lotes por unidades autônomas deverão ser cercados, com muros, cercas ou elementos vazados até a altura máxima de 3,00 (três) metros.

Parágrafo único. 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 DOCUMENTAÇÃO E TRAMITAÇÃO

Seção I – Diretrizes Municipais

Art. 7º. 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.

§ 2º. Apresentada toda a documentação será devolvida ao requerente, num prazo máximo de 30 (trinta) dias, o documento de Diretrizes Municipais.

Seção II - Anteprojeto

Art. 8º. 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:



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

I - Planta de situação na escala 1:10.000;

II - Planta de localização na escala 1:5.000;

III- Declaração da concessionária de energia elétrica de que é viável o abastecimento de energia elétrica no local;

IV - Declaração da concessionária de água e esgoto 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.

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;



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

- e) Arruamento interno e pavimentação com tipo e classe dos materiais empregados, conforme Lei Municipal nº 1.597/1994, para os 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.

XIII – Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

XIV- Licença Prévia (LP) do empreendimento, emitida pelo órgão ambiental.

Art. 9º. Diante da análise do EIV apresentado, esta municipalidade poderá estabelecer exigências de adequação à proposta apresentada pelo empreendedor, bem como apontar a necessidade de medidas mitigadoras e/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.

Art. 10. Apresentada toda a documentação será devolvida ao requerente, num prazo máximo de 60 (sessenta) dias, uma via do anteprojeto indicando os impedimentos que intervenham sobre a gleba e as anotações e análise sobre os documentos apresentados que se fizerem necessárias a fim de que seja feito um novo anteprojeto ou o projeto definitivo.

Parágrafo Único: 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.

Seção III – Aprovação de Projetos

Art. 11. Após a aprovação do anteprojeto, o interessado solicitará a aprovação final do condomínio horizontal de lotes à Prefeitura Municipal, devendo apresentar os projetos e os seguintes documentos:



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

- I - Certidão negativa de tributos municipais, estaduais e federais do imóvel;
- II - Licença de Instalação (LI) do empreendimento, emitida pelo órgão ambiental competente.
- 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 interna com os respectivos memoriais aprovados pela concessionária de energia elétrica;
- VII- Projeto da rede de distribuição d'água de acordo com as normas adotadas pela concessionária do serviço, aprovado pela mesma, localizando os hidrantes e outros condicionantes, com aprovação do Corpo de Bombeiros;
- VIII- Projeto completo das instalações, obras e canalizações pluviais com as respectivas especificações técnicas, 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 aprovados pela concessionária do serviço;
- X- Projeto de pavimentação das vias condominiais, com as respectivas especificações técnicas;
- XI- Cronograma físico-financeiro de execução dos serviços e obras de infraestrutura exigidas, na mesma planilha, porém, separados pelas obras que serão públicas e privadas;
- XII - Orçamento dos serviços e obras de infraestrutura pública exigidas, apresentado em 02 (duas) vias;
- §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 XII do "caput", deverão ser apresentados em cinco vias, exigindo-se tão somente uma via original quanto aos reivindicados nos incisos I e II.
- XIII – Apresentar RRT ou ART de projeto e execução de todos os serviços;
- XIV – Cópia completa da matrícula atualizada em nome do proprietário.
- XV- Comprovantes de pagamento das taxas municipais, conforme legislação municipal aplicável.

Seção IV - Registro do Condomínio



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

Art. 12. O registro de instituição 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. 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, o cronograma físico dos serviços e obras a serem executadas.

Seção V – Do Cauçionamento de Lotes e da Licença para execução das obras

Art. 14. Nos casos em que se fizerem necessárias para viabilizar o empreendimento obras de infraestrutura pública (extramuros), a aprovação dada pelo órgão competente do Município aos projetos do condomínio de lotes ficará condicionada à assinatura da Escritura Pública de Hipoteca.

Art. 15. 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. 16. 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 do condomínio, anexando o comprovante do pagamento das taxas municipais relativas ao pedido de licença.

§1º As licenças para execução das obras que trata o art. 14º e seu parágrafo único, serão concedidas mediante Alvará de Licença para construção entregue ao interessado, acompanhada de uma cópia dos projetos pertinentes aprovados, devidamente autenticadas pelo Cartório de Registro de Títulos e Documentos.

§2º 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 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,



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

inciso I desta Lei, e imposição das demais penalidades cabíveis, inclusive reivindicação judicial do cumprimento das obrigações devidas.

Art. 17. Pode o empreendedor optar em não fornecer a garantia prevista no Art. 14º, sendo neste caso exigida a execução das obras de infraestrutura públicas fora do condomínio de lotes (extramuros) antes do início das obras intramuros; podendo as obras de fechamento do condomínio de lotes serem executadas ao mesmo tempo em que as obras públicas.

§1º Deverá o interessado neste caso, requerer licença para execução das obras, anexando o comprovante do pagamento das taxas municipais relativas ao pedido de licença.

§2º As obras referidas no "caput", correspondem à via frontal do empreendimento e seu entorno para melhorar o acesso ao condomínio, e após execução das mesmas, deverão ser doadas ao Município.

§3º As obras de infraestrutura básica referidas no parágrafo anterior são:

- a) Pavimento em blocos intertravados ou asfalto e meios-fios;
- b) Rede de iluminação pública;
- c) Rede de água, esgoto pluvial e cloacal, conforme especificações das concessionárias;
- d) Rede elétrica;
- e) Rede de gás natural;
- f) Rede de fibra óptica;
- g) Pavimentação de calçada em material não derrapante, observadas as condições legais de acessibilidade.
- h) Arborização dos Passeios Públicos.

§4º Todas as obras de infraestrutura básica só poderão ser iniciadas após a apresentação da aprovação dos mesmos pelos órgãos competentes.

§5º No caso de existência de sistema viário que necessite de continuidade, utilizar-se-á o gabarito da rua existente no local.



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

Art. 18. O Alvará de Licença para construção referente a todas as obras de infraestrutura internas e externas do condomínio de lotes terá validade de 1(um) ano cada, para efetivo início das obras. Vencido esse prazo, sem que tenham sido iniciadas as obras, deverá ser requerido novo Alvará de Licença para sua execução.

Seção VI – Da Fiscalização e Vistoria Final

Art. 19. A fiscalização competente, através de processo administrativo, notificará o empreendedor em caso de irregularidade, garantindo o direito à ampla defesa e ao contraditório.

Art. 20. 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. 21. 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 quando tiver sido prestada.

Parágrafo único. Poderá haver exoneração parcial da garantia na 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. 22. 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 internas e externas.

Art. 23. Concluídas todas as obras de infraestrutura interna e externa, 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.



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

Art. 24. 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 IV - DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 25. 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. 26. A imposição de multas será comunicada ao infrator mediante notificação.



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

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. 27. 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 25. 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.

Art. 28. 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. 29. Serão áreas e edificações de uso privativo e de manutenção privativa do condômino as vias urbanas internas de comunicação, os muros, guaritas, serviços e obras de infra-estrutura, equipamentos condominiais e todas as áreas e edificações que, por sua natureza, destinem-se ao uso privativo de todos os condôminos.

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

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

Art. 30. 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



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

naquela zona, seguindo o que determina o Plano Diretor, o Código de Edificações, legislação vigente e aprovada no Município.

Art. 31. 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 mesmos a manutenção das redes e equipamentos urbanos que estiverem no interior da área condominial.

Art. 32. A aprovação dada pelo Município ao projeto de condomínio horizontal de lotes ficará condicionada a assinatura de termo de compromisso firmado entre o proprietário do imóvel, empreendedor e Município. Mediante termo de compromisso o empreendedor se obrigará:

- a) A executar, as suas expensas, no prazo fixado pelo cronograma de obras apresentado pelo empreendedor, todas as obras constantes dos projetos aprovados, com prazo máximo de 04 (quatro) anos;
- b) A executar e colocar os marcos de alinhamento e nivelamento, os quais deverão ser de concreto, segundo localização e padrão definidos pelo Município;
- c) Permitir e facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços;
- d) Durante a construção do condomínio a Prefeitura admitira a aprovação e execução de residências, condicionando a sua "Carta de Vistoria Final" ao cumprimento dos requisitos constantes no "caput" do artigo.

Art. 33. A responsabilidade civil pelos serviços de levantamentos topográficos, projetos, especificações, memoriais e cálculos caberá aos seus autores e responsáveis técnicos e, pela execução das obras, aos profissionais ou empresas que as construírem.

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

Art. 34. O Executivo poderá regulamentar esta Lei por Decreto para sua fiel execução.



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

Art. 35. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 36. 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. 37. Revogam-se as disposições em contrário.

Art. 38. Fica revogada a Lei Municipal n.º 5.302/2022.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE CAMPO BOM, de 11 de abril de 2023.

LUCIANO LIBÓRIO BAPTISTA ORSI,
Prefeito Municipal.

Registre-se e publique-se.

FABIANA BRONCA KELLERMANN,
Secretária Municipal da Administração.