



**PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA DE AREIA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**

PREJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 01 DE 05 DE ABRIL DE 2023

INSTITUI O "CONDOMÍNIO
HORIZONTAL FECHADO DE LOTES" NO
MUNICÍPIO DE TERRA DE AREIA E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.

Art. 1º Fica instituído o Condomínio Horizontal Fechado de Lotes para fins residenciais, no Município de Terra de Areia, mediante prévia aprovação dos projetos pelos órgãos públicos competentes, respeitando-se os índices urbanísticos e critérios previstos na Lei 1.988 de 2011.

Parágrafo Único - Será admitida a implantação de Condomínio Horizontal Fechado de Lotes, nas Áreas Urbanas e de expansão urbana, conforme Lei nº 1.988/11, e áreas de urbanização específica conforme Lei 6.766/79.

Capítulo I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 2º Considera-se condomínio horizontal fechado 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 são adotadas as seguintes definições:

Condomínio horizontal fechado de lotes: modelo de ocupação do solo formando área fechada por muros com acesso único controlado, em que a cada unidade autônoma cabe, como parte inseparável, fração ideal de terreno correspondente às áreas comuns destinadas a vias de acesso e recreação.

Alinhamento predial: linha divisória entre o lote e o logradouro público.

Gleba: área de terra com localização e delimitação definidas, não resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos.

Lote: terreno servido de infraestrutura, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos em Lei Municipal para a zona a que pertence.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA DE AREIA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**

PREJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 01 DE 05 DE ABRIL DE 2023

Largura do lote: distância entre as divisas laterais do lote ou entre a maior testada e o lado oposto ou entre duas testadas opostas, medida ortogonalmente no ponto médio da profundidade do lote.

Profundidade do lote: distância entre a testada e o fundo do lote, medida entre os pontos médios de testada e da divisa do fundo.

Área urbana: a destinada à edificação de prédios e equipamentos urbanos, especificados em Lei Municipais.

Unificação: é a união de lotes transformando em um lote com metragem ampliada.

Capítulo II

DAS DIRETRIZES

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

I – Os lotes terão área mínima de 300mts²

II – Os lotes deverão ter testada definida pelo regimento interno do condomínio respeitando como área total a metragem mínima de 300mts².

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

IV - Possuir no mínimo uma vaga para estacionamento em cada unidade autônoma;

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

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

b) Condomínios com mais de 100 lotes: Os primeiros 100 lotes serão calculados conforme alínea “a” e para os demais lotes serão acrescentadas vagas na proporção de um para cada 10(dez) lotes.

VI - Os muros divisórios entre os lotes, deverão seguir as alíneas abaixo:

a) Não serão permitidos muros nos alinhamentos de frente e na porção atingida pelos recuos de frente dos alinhamentos laterais.

b) Poderão ter altura máxima de 2,00 (dois) metros nas áreas de fundo dos lotes.

VII – Os recuos de ajardinamento, laterais e de fundos, deverão estar conforme a Lei 1.988 de 2011.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA DE AREIA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**

PREJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 01 DE 05 DE ABRIL DE 2023

VIII- A Taxa de Ocupação (TO), o Índice de Aproveitamento (IA) e a Volumetria (VOL) aplicável aos lotes residenciais e comerciais serão as estabelecidas conforme as alíneas abaixo:

- a) Taxa de Ocupação (TO): Deverá ser de no máximo 70%, sendo a área de vegetação mínima de 15%; (conforme áreas mistas AM2 da Lei 1.988 de 2011)
- b) Índice de Aproveitamento (IA): Deverá ser de no máximo 1,6; (conforme áreas residenciais APR da Lei 1.988 de 2011)
- c) Volumetria (VOL): A altura máxima das edificações deverá ser de 2 pavimentos com 7 metros no total (conforme áreas residenciais APR da Lei 1.988 de 2011)

IX - O limite de lotes por condomínio será, de: mínimo 30 (trinta) 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 de 300mts².

§ 2º Em condomínios fechados o fracionamento de lotes será permitido,unicamente, para unificação de lotes lindeiros, obedecendo a área mínima estipulada para cada lote.

X – Para implantação de lagos artificiais deverão ser observadas as alíneas abaixo:

- a) Localização conforme zonas estabelecidas pelo Zoneamento Ecológico Econômico, exceto em áreas de dunas.
- b) Os taludes das margens dos lagos não poderão exceder a inclinação de 25°.
- c) A profundidade dos lagos não deverá exceder 1,5 metros de profundidade a contar do nível da água.
- d) O monitoramento do lençol freático em lagos rasos de loteamentos e condomínios deverá ser contínuo e ter início preferencialmente 06 meses antes da abertura da cava e continuar durante a vigência da Licença de Instalação -LI.
- e) Deverá ser instalado no mínimo 03 piezômetros, sendo 1 a montante e 2 a jusante dos lagos.
- f) A profundidade dos piezômetros deverá ser de no mínimo 1,5 metros abaixo do nível do freático encontrado no momento da perfuração.
- g) Os lagos rasos projetados deverão ser projetados com distância mínima de 20 metros de distância dos limites da área.

Art. 5º Os condomínios horizontais fechados de lotes por unidades autônomas deverão ser cercados, com muros ou elementos vazados até a altura máxima de 3,20 (três metros e vinte centímetros) na via principal de acesso ao condomínio.

§ 1º Na via principal, deverá ser adotada medida de redução do impacto visual, causado pela construção do muro, utilizando, preferencialmente, unidades arbóreas características da região.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA DE AREIA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**

PREJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 01 DE 05 DE ABRIL DE 2023

Capítulo III

**DA DECLARAÇÃO MUNICIPAL INFORMATIVA AS CONDIÇÕES URBANÍSTICA DE
OCUPAÇÃO DO SOLO**

Art. 6º Para a elaboração do projeto de condomínio horizontal fechado 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 – Matrícula atualizada do imóvel, título de propriedade do, 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 do condomínio horizontal fechado 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 fechado de lotes.

§ 2º As informações prévias contidas na Declaração Municipal Informativa das Condições Urbanística de Ocupação do Solo, 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 fechado de lotes, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal a análise do traçado básico do empreendimento. Para esse fim, deverá encaminhar requerimento solicitando a Certidão de Viabilidade Urbanística (CVU) do empreendimento, acompanhada dos documentos abaixo relacionados:



**PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA DE AREIA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**

PREJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 01 DE 05 DE ABRIL DE 2023

- 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 ou não o abastecimento de água potável do empreendimento, caso seja negativa a declaração, o empreendedor apresentará alternativa pertinente, na qual passará pela aprovação dos órgãos competentes municipais.
- IV - Declaração da concessionária dos serviços de esgoto, indicando a solução sobre o sistema de esgotos sanitários, poderá ser apresentado pelo empreendedor alternativas condizentes com a realidade de cada empreendimento.
- V - Declaração do órgão responsável pela via de acesso, indicando a viabilidade de acesso ao empreendimento;
- VI - Planta do imóvel com a determinação georeferenciada exata de:
- a) divisas do imóvel, com seus rumos, ângulos internos e distâncias;
 - b) curvas de nível com -1,0m (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 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 das áreas de gleba e suas destinações, assim como a quantidade total de lotes.
 - k) identificação do zoneamento existente na Lei 1.988 de 2011.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA DE AREIA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**

PREJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 01 DE 05 DE ABRIL DE 2023

VII - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), para condomínios com mais de cem lotes, nos termos do inciso V do Art. 94 da Lei 1.988/2011.

§ 1º A Prefeitura Municipal expedirá a Certidão de Viabilidade Urbanística(CVU) informando a viabilidade ou não de implantação do condomínio horizontal fechado 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 certidão o empreendedor deverá proceder à solicitação de renovação da mesma.

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

Capítulo IV

DA APROVAÇÃO DO PROJETO

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

I - Documentação:

- a) requerimento solicitando a aprovação do condomínio horizontal de lotes;
- b) Documentação de identificação com caracterização do proprietário do condomínio horizontal fechado 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;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA DE AREIA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**

PREJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 01 DE 05 DE ABRIL DE 2023

- 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.
 - m) minuta da convenção de condomínio a ser aprovada.
 - n) termo de responsabilidade 1- Termo de garantia hipotecária assinado pelos respectivos responsáveis, para finalização de obras de interesse, utilização ou que venham a se tornar de responsabilidade pública caso o empreendimento não seja concluído. O objeto de garantia deve se um patrimônio fora do empreendimento que fique caucionado para execução desses serviços.
 - o) termo de responsabilidade 2- Documento assinado pelos respectivos responsáveis, onde assumem o compromisso de execução da compensação estabelecida no artigo 15 desta Lei e seus parágrafos.
- 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 PENDRIVE, contendo plantas, georreferenciadas, de pelo menos:
- a) a definição do sistema viário interno, com a respectiva indicação da hierarquia entre as vias;
 - b) a indicação das unidades autônomas, com as respectivas dimensões, área e numeração, bem como dos usos previstos;
 - c) a indicação das áreas destinadas a uso comum dos condôminos e das áreas destinadas a uso público, quando exigidas, localizadas externamente ao perímetro fechado;
 - d) a definição das faixas não-edificáveis, das Áreas de Preservação Permanente (APP) e de outras áreas com vegetação a ser preservada, restaurada ou plantada, incluindo o detalhamento das suas respectivas dimensões, área e localização;
 - e) a indicação da localização da infra-estrutura básica e complementar a ser instalada.

III - Memorial descritivo, contendo obrigatoriamente:



**PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA DE AREIA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**

PREJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 01 DE 05 DE ABRIL DE 2023

- a) Denominação do condomínio horizontal fechado de lotes;
- b) Descrição do condomínio horizontal fechado de lotes com suas características e fixação das zonas a que pertence a gleba;
- c) Indicação das áreas comuns que passarão ao domínio dos condôminos, com suas respectivas áreas mensuradas;
- d) Condições urbanísticas do condomínio horizontal fechado de lotes e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções;
- e) Limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes, área do sistema viário, dos espaços livres de uso comum com suas respectivas percentagens;
- f) A descrição do sistema de destinação final dos esgotos sanitários.
- g) Projeto de pavimentação dos passeios das vias de circulação e áreas de uso comum;

IV - Projetos complementares aprovados pelos respectivos serviços públicos, apresentados em 02 (duas) vias impressas e em arquivo digital PENDRIVE, 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, ou alternativa apresentada e aprovada pelos órgãos competentes municipais.
- c) projeto completo aprovado pela concessionária do sistema de distribuição de energia elétrica;
- d) projeto completo aprovado do sistema de iluminação pública;
- e) projeto completo aprovado das obras de pavimentação das vias do condomínio;
- f) projeto completo de arborização de todo o empreendimento;
- g) projetos completos aprovados dos sistemas do esgoto sanitário;
- h) projetos completos aprovados dos sistemas escoamento pluvial;
- i) projeto completo de acessibilidade de todo o empreendimento;
- j) diagnóstico arqueológico da gleba;
- k) projeto completo aprovado de PPCI;

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



**PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA DE AREIA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**

PREJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 01 DE 05 DE ABRIL DE 2023

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

Capítulo V

DO REGISTRO E FISCALIZAÇÃO

Art. 10 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. 11 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.

Art. 12 É proibido vender lotes antes do registro do condomínio horizontal fechado de lotes no Cartório de Registro de Imóveis competente, e Incorporação do Empreendimento,

§ 1º Verificado, pelo órgão fiscal competente, que o empreendedor realizou a ação descrita no "caput" deste artigo, será autuado no valor de 500 (quinhentas) 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 VI

DA CERTIDÃO DE VISTORIA FINAL

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 (CVF).

§ 1º A Certidão de Vistoria Final (CVF), antigo habite-se, 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.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA DE AREIA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**

PREJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 01 DE 05 DE ABRIL DE 2023

§ 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 A emissão da CVF fica condicionada a entrega dos seguintes documentos:

- a) Aprovação do PPCI pelo respectivo órgão de fiscalização CBMRS:
- b) Documentos de incorporação e de registro do condomínio:
- c) Convenção do condomínio.

Capítulo VII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 14 Os condomínios horizontais fechados de lotes instituídos por esta Lei deverão ter um percentual mínimo de 25% (vinte 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.

Art. 15 No processo de incorporação em condomínio horizontal fechado de lotes instituído por esta Lei, será destinado ao Município uma área não inferior a 10% (dez por cento) na totalidade do empreendimento, para implantação de equipamentos de recreação e lazer, sendo esta área na parte externa do condomínio.

§ 1º Poderão ser utilizados 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, nos termos do Art. 79.

§ 2º não sendo consideradas para cálculo desta proporção as Áreas de Preservação Permanentes legalmente constituídas no interior da propriedade, exceto quando de interesse do poder público municipal.

§ 3º 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.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA DE AREIA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**

PREJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 01 DE 05 DE ABRIL DE 2023

§ 4º 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.

§ 5º 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.

§ 6º A área de compensação mencionada no caput deste artigo, deverá ser documentada através de Termo de Responsabilidade, conforme alínea O, inciso I do artigo 8º desta Lei.

Art. 16 Os condomínios horizontais fechados de lotes deverão executar o arruamento da via principal de acesso à via pública na área externa do condomínio.

§ 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 aprovação dos órgãos competentes municipais.
- 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.

§ 4º As obras de acesso direto à entrada dos condomínios, tais como anéis, rotatórias, canteiros e alargamentos serão custeadas pelo empreendedor ou por este executadas sob licença do Poder Público.

Art. 17 O projeto de condomínio horizontal fechado de lotes deverá ser acompanhado de memoriais e preenchimento dos quadros de áreas.

Art. 18 Serão áreas e edificações de uso privativo e de manutenção privativa do condomínio 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.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA DE AREIA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**

PREJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 01 DE 05 DE ABRIL DE 2023

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

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

§3º As áreas verdes públicas externas resultantes dos recuos de ajardinamento deverão ser conservadas e mantidas pelo condomínio com tratamento paisagístico em todo o entorno do empreendimento.

Art. 19 Todas as obras, coletivas ou individuais que vierem a ser edificadas no condomínio horizontal fechado de lotes, deverão atender as normas específicas de cada empreendimento, tanto para construções como para regime urbanístico.

Art. 20 Na instituição do condomínio horizontal fechado 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. 21 O Município, por seus setores competentes, fiscalizará a implantação de obras individuais ou coletivas e, ao final das mesmas, concederá a CVF (Certidão de Vistoria Final), antigo 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. 22 A aprovação dada pelo Município ao projeto de condomínio horizontal fechado 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 05 (cinco) 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) após a emissão da LI e registro de incorporação do condomínio, a Prefeitura admitirá a aprovação e execução de residências, condicionando a "Carta de Vistoria Final" da unidade autônoma ao cumprimento dos requisitos constantes no "caput" do artigo.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA DE AREIA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**

PREJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 01 DE 05 DE ABRIL DE 2023

Art. 23 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. 24 Todos os procedimentos de aprovação e de viabilidade serão de competência da Secretaria Municipal de Obras e Trânsito.

Art. 25 O Executivo poderá regulamentar esta Lei por Decreto para sua fiel execução.

Art. 26 Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE TERRA DE AREIA.

Registre-se e Publique-se

ALUISIO CURTINOVE TEIXEIRA

Prefeito Municipal



**PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA DE AREIA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**

PREJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 01 DE 05 DE ABRIL DE 2023

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Senhor Presidente e

Senhores Vereadores:

Encaminhamos a essa Casa Legislativa, para exame e indispensável aprovação, o Projeto de Lei Municipal nº 18/2023, que dispõe sobre a implantação de Condomínio Horizontal Fechado de Lotes no Município de Terra de Areia e dá outras providências.

Considera-se condomínio horizontal fechado 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

O presente projeto de Lei, visa atualizar a nossa legislação no tocante à Obras e Edificações, visando adequar a legislação municipal ao visível crescimento de nossa cidade e a chegada de novos empreendimentos.

Por ordem da Constituição Federal os municípios estão orientados a definir suas regras urbanísticas para que possam atender as suas especificidades e necessidades, com o intuito de permitir o crescimento ordenado da cidade.

Diante do exposto, encaminhamos o presente Projeto de Lei a esta Egrégia Casa Legislativa, e solicitamos aos Nobres Edis, que a matéria ora encaminhada, seja analisada e estudada, e obtenha deliberação favorável em sua íntegra.

Reiteramos as Vossas Excelências a nossa expressão de grande estima e apreço.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE TERRA DE AREIA



**PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA DE AREIA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**

PREJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 01 DE 05 DE ABRIL DE 2023

ALUISIO CURTINOVE TEIXEIRA

Prefeito Municipal