



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Câmara de Vereadores de Barra do Ribeiro

# Protocolo Geral

PROJETO DE LEI

Nº 05/19

Recebido	A Plenário	Aprovado	Remetido
<u>22 / 03 / 19</u>	<u>26 / 03 / 2019</u>	<u>26 / 03 / 2019</u>	<u>27 / 03 / 19</u>
		Resultado da Votação: 7 VOTOS 1 AUSÊNCIA	OF. Nº 024

Ementa: AutORIZA o Poder Executivo a aprovar projeto de condô-  
mínio horizontal de lotes no perímetro urbano do Mu-  
nicipio



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO RIBEIRO

**PROJETO DE LEI N.º 05/2019**

Autoriza o Poder Executivo a aprovar projetos de condomínio horizontal de lotes no perímetro urbano do Município.

**Art. 1º** - Autoriza o Município a aprovar projetos de Condomínio Horizontal de Lotes no perímetro urbano do Município de Barra do Ribeiro.

Parágrafo Único - Para efeitos desta Lei, considera-se como Condomínio Horizontal de Lotes o parcelamento de solo, sob a forma da Lei nº 4.591/64, e do Decreto-Lei nº 271/67 e a Lei 6766/79.

**Art. 2º** - As obras previstas no artigo 8º da Lei nº 4.591/64, por força do artigo 3º do Decreto-Lei nº 271/67, são as obras de infraestrutura do empreendimento e a unidade autônoma será o lote e não a edificação sobre este.

Parágrafo Único - A propriedade do sistema viário e dos equipamentos comunitários, não passará ao Município, ao contrário, permanece como propriedade dos condôminos.

**Art. 3º** - Os direitos e deveres dos condôminos deverão ser estabelecidos através de Convenção Condominial, que conterà a norma que vigera entre os condôminos, bem como as limitações edilícias e de uso do solo relacionadas com cada unidade, observados o Código de Obras e Lei de Zoneamento do Município.

**Art. 4º** - Os requisitos para a configuração do Condomínio de Lotes, nos quais não haja prévia construção de prédio são:

I - que o empreendimento seja projetado nos moldes da Lei nº 4.591/64, com as alterações constantes do Código Civil vigente, em que cada lote será considerado



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO RIBEIRO

como unidade autônoma, a ele atribuindo-se uma fração ideal de gleba e coisas comuns, sendo que neste todo existirão também áreas e edificações de uso comum;  
II - que haja uma Convenção detalhada de Condomínio, contendo as limitações edilícias e de uso individual e coletivo do solo, elaborada para resguardar a paz jurídica entre os condôminos.

**Art. 5º** - Para aprovação do projeto pela Municipalidade deveram ser apresentados os seguintes documentos:

- a) memorial descritivo informando todas as particularidades do empreendimento;
- b) planta dos lotes;
- c) planilha das áreas condominiais;
- d) Licenças ambientais
- e) Projetos complementares (energia elétrica, rede de água, esgotamento sanitário);
- f) convenção do condomínio;
- g) Anotação de responsabilidade técnica (ART/RRT) do responsável pelos projetos e execução.

**Art. 6º** - Poderá haver a realização de incorporação imobiliária para a consecução do condomínio de lotes e, neste caso, a documentação a ser exigida pelo Registrador Imobiliário será a constante da Lei nº 4.591/64 e suas alterações, se houver.

**Art. 7º** - Para efeitos tributários, cada lote mencionado no Registro do Condomínio de Lotes constituirá unidade isolada, contribuindo, o proprietário, diretamente com as importâncias relativas aos impostos e taxas federais, estaduais e municipais, na forma dos respectivos lançamentos ou instrumentos de cobrança.

**Art. 8º** - O projeto do Condomínio de Lotes, para ser aprovado pela Municipalidade, primeiro, deverá ser submetido à viabilidade e diretrizes estabelecidas pelo Município, no que tange aos aspectos urbanísticos, ambientais e demais legislações em vigor.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO RIBEIRO

**Art. 9º** - Uma vez concluído o empreendimento, aprovado pela Prefeitura Municipal, devidamente registrado no Ofício Imobiliário e constituído legalmente o Condomínio, os serviços de instalação, manutenção e conservação de via interna, recolhimento de lixo, pintura de meio-fio, rede de energia elétrica e iluminação, rede de água e esgoto cloacal com tratamento que deverão ser efetuados pelo próprio Condomínio.

§ 1º - Todo o perímetro da Área do Condomínio Horizontal de Lotes deverá ser murado, sendo que o muro deverá ter altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros), que caracterizará a separação da Área utilizada da malha viária urbana, e o acesso ao Condomínio deve ser projetado para a via principal do Município, com recuo adequado para as manobras de acesso dos veículos, com acesso mínimo para dois (02) veículos simultaneamente.

§ 2º - Os lotes terão área mínima de 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados), e pelo menos uma das testadas não poderá ter dimensões menores que 5,00 (cinco metros), a exceção dos lotes de esquina, que terão área mínima de 175,00m<sup>2</sup> (cento e setenta e cinco metros quadrados) de área e testada mínima de 7,00m (sete metros).

§ 3º - Para cada lote deveser corresponder uma vaga de estacionamento de 2,50 x 5,00m de uso do proprietário do terreno. Em condomínios com área superior a 1ha (hum hectare) deveser previsto uma vaga para estacionamento de visitantes para cada 10 (dez) lotes.

§ 4º - No caso de existirem áreas de preservação, poderá ser utilizado um percentual de 40% destas, como área de recreação.

§ 5º As áreas de preservação não poderão incidir sobre os lotes e também não poderão ficar encravada, sem acesso.

**Art. 10** - Por se tratar de ruas internas e não haver tráfego de veículos pesados, somado ao fato de cada veículo ter estacionamento próprio, não havendo ligação com



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO RIBEIRO

o sistema viário do Município, para as ruas do Condomínio de Lotes será exigido gabarito mínimo de 10,00m (dez metros), sendo 6,00m (seis metros) de pista e 1,00m (um metro) mínimo de passeio em uma das laterais. O material a ser utilizado na pavimentação do arruamento será bloco intertravado de concreto, aprovado pela Municipalidade.

**Art. 11** - Para todas as questões técnicas referentes a arruamento e obras de infraestrutura, bem como a aprovação do projeto de Condomínio Fechado de Lotes, será de competência da Secretaria Municipal de Planejamento.

**Art. 12** - O projeto de Condomínio Fechado de Lotes deve conter área de uso comum de 5% (cinco por cento) do total da área objeto do empreendimento, dispensada área institucional por ser vedada a presença de órgão público dentro do condomínio particular, excetua-se deste percentual as áreas destinadas às construções da portaria, zeladoria e administração.

**Art. 13** – Condomínios Fechados de lotes com área total acima de 1Ha (um hectare) deverão prever áreas verdes e de recreação e institucional. A área verde e de recreação, de uso exclusivo do Condomínio, terá o mínimo de 10 % (dez por cento) da área total da gleba do empreendimento; deste percentual, 60% (sessenta por cento) deverão ser equipados para lazer e recreação, e 40% (quarenta por cento) tratada paisagisticamente, e 5% de área institucional que deverá estar fora da circuncisão do condomínio, podendo ser doada área de igual valor em outra zona do município sob julgo do Departamento de Planejamento e do prefeito municipal.

**GABINETE DO PREFEITO**, em 22 de março de 2019.

  
**JAIR MACHADO**  
Prefeito Municipal



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO RIBEIRO

**JUSTIFICATIVA**

Senhor Presidente,

Senhores Vereadores(as):

Encaminhamos o Projeto de Lei para apreciação e votação desta Casa Legislativa para aprovação da criação de condomínios de lotes na cidade a segurança dos moradores, a exclusividade do acesso às suas áreas comuns por eles edificadas e ser uma tendência mundial e mercadológica em função da transformação da estrutura familiar.

Assemelha-se ao condomínio de um edifício quanto ao gerenciamento de suas necessidades como segurança, manutenção, melhorias, desonerando a prefeitura destes encargos.

Diante do exposto, estamos à disposição para dirimir quaisquer dúvidas que venham a surgir.

Barra do Ribeiro, 22 de Março de 2019.

  
**JAIR MACHADO**  
Prefeito Municipal



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**  
**CÂMARA MUNICIPAL DE BARRA DO RIBEIRO**

"Nossa terra, nossa gente, a mais bela e mais querida."

**PARECER JURÍDICO nº 05/2019**

**Referente ao Projeto de Lei nº 05/2019:**

*Autoriza o Poder Executivo a aprovar projetos de condomínio horizontal de lotes no perímetro urbano do Município.*

**I – Do Relatório;**

Trata o Projeto de Lei, encaminhado pelo Chefe do Poder Executivo, contendo 05 páginas, sem anexos, autorizando o Poder Executivo a aprovar projetos de condomínio horizontal de lotes no perímetro urbano do Município.

É o relatório sucinto.

**II – Da Iniciativa**

A iniciativa legislativa de projetos de lei que versem sobre a matéria debatida é exclusiva do Senhor Prefeito Municipal, na forma do Art. 68, VIII da Lei Orgânica Municipal, combinada com Art. 6º, I e XVI da mesma lei.

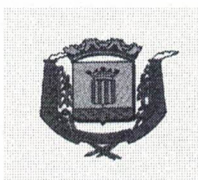
Assim, não há mácula no projeto em relação à iniciativa.

**III - Do mérito**

Examinando o seu mérito, podemos concluir pela inexistência de ilegalidades, eis que não encontramos normas a denotar eventual ilegalidade.

O Projeto de Lei em questão está de acordo com as Legislações Federais correlatas.

Sabemos que a criação de um loteamento não depende de uma relação condominial, pois os lotes são constituídos de modo independente, sem relações de condomínio, conforme o parcelamento do solo disposto na lei 6766/79. No loteamento de lotes existe relação condominial, divisão de despesas gastas com segurança, manutenção e outros, além de convenção de condomínio. Essa relação condominial é similar à modalidade de condomínio edifício.



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**  
**CÂMARA MUNICIPAL DE BARRA DO RIBEIRO**

"Nossa terra, nossa gente, a mais bela e mais querida."

---

Ademasi, sob a perspectiva do Direito Civil, o Condomínio de Lotes é equiparado ao Condomínio Edifício, onde o lote é uma unidade autônoma, dotado de infraestrutura básica e, portanto, apto a ser edificado, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo Plano Diretor ou Lei Municipal.

**IV- Conclusão**

Ante a fundamentação acima exposta, concluo pela viabilidade jurídica do Projeto de Lei n.º 05/2019, da forma como foi apresentado podendo ser analisado pelas comissões desta casa.

É o parecer

S. M. J.

Barra do Ribeiro, 25 de março de 2019

Eduardo Pacheco Hubner

OAB/RS 75.023

Assessor Jurídico do Legislativo





Porto Alegre, 25 de março de 2019.

### Orientação Técnica IGAM nº 12.627/2019

I. O Poder Legislativo do Município de Barra do Ribeiro, por meio do servidor Eduardo Hubner, solicita análise e orientações acerca do Projeto de Lei nº 5, de 2019, oriundo do Poder Executivo, que tem como ementa: “Autoriza o Poder Executivo a aprovar projetos de condomínio horizontal de lotes no perímetro urbano do Município”.

II. Preliminarmente, a matéria encontra-se inserida nas competências legislativas conferidas aos Municípios, conforme dispõe a Constituição Federal<sup>1</sup> e a Lei Orgânica Municipal<sup>2</sup> quanto à autonomia deste ente federativo para dispor sobre determinadas matérias de interesse local.

Da mesma forma, no caso vertente da consulta, considerando-se que a análise e aprovação dos projetos de obras e edificações, são atos praticados por órgãos da estrutura administrativa do Município, depreende-se legítima a iniciativa do Executivo, também nos termos da Lei Orgânica do Município<sup>3</sup>.

III. Feitos esses esclarecimentos preliminares, sob o ponto de vista material, a

---

<sup>1</sup> Art. 30. Compete aos Municípios:

I - legislar sobre assuntos de interesse local;

(...)

VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;

<sup>2</sup> Art. 6º - Compete ao município:

I - legislar sobre os assuntos de interesse local;

(...)

XVI - **(Alterado Emenda Nº 13) - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, de acordo com o disposto na Lei 10.257/2001 – Estatuto da Cidade; (grifou-se)**

<sup>3</sup> Art. 68 - **(Alterado Emenda Nº 13) - São atribuições do Prefeito e do Vice-Prefeito Municipal, as instituídas na Constituição Federal e as instituídas por esta Lei Orgânica:**

Parágrafo Primeiro - **(Acrescido Emenda Nº 13) - Compete privativamente ao Prefeito:**

(...)

VIII - dispor sobre a organização e o funcionamento da administração municipal na forma da lei; (grifou-se)



viabilidade da proposição em análise, sujeita-se às condições impostas pela legislação urbanística do Município, a saber o seu plano diretor ou lei de diretrizes urbanas.

Comente-se apenas que, considerando que o Município consulente conta com menos de vinte mil habitantes nem está incluído em região metropolitana<sup>4</sup>, a rigor, não está obrigado, pela legislação pertinente, a possuir o plano diretor<sup>5</sup>. Por outro lado, não é vedado que possua esse instrumento legal que zoneia o território e define seus usos, mormente em face das demais hipóteses do art. 41 do Estatuto da Cidade.

Dessa forma, com relação a esta matéria, toda lei que sobrevir ao planejamento urbano deve se adequar ao que foi traçado nos estudos que embasaram a legislação urbanística, como a Lei de Diretrizes Urbanas (LDU) à falta de um Plano Diretor no Município.

Assim, ainda que a regulação da construção de condomínios residenciais horizontais fechados em seu território seja matéria que compete somente ao próprio Município dispor, tal instalação deve estar em concordância com toda a sua legislação de matéria urbanística.

Neste ponto, importa destacar os percentuais das áreas de uso comum (áreas institucionais para implantação de equipamentos públicos e as áreas verdes).

O conjunto das áreas acima descritas devem alcançar o mínimo de 35% a 40% da gleba a ser arruada, distribuídas da seguinte maneira: “As regras, mais ou menos, são do seguinte teor: da área total do plano de arruamento e loteamento serão destinados, no

<sup>4</sup> População do Município de Barra do Ribeiro (IBGE, 2010): 12.572 habitantes; população estimada para 2018: 13.423. Fonte: < <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rs/barra-do-ribeiro/panorama> > acesso em 25.03.2019.

<sup>5</sup> Constituição Federal:

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 1º. O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, **obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.** (grifou-se)

Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade):

Art. 41. O plano diretor é obrigatório para cidades:

I – com mais de vinte mil habitantes;

II – integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas;

III – onde o Poder Público municipal pretenda utilizar os instrumentos previstos no § 4º do art. 182 da Constituição Federal;

IV – integrantes de áreas de especial interesse turístico;

V – inseridas na área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional.

VI - incluídas no cadastro nacional de Municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos. (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)



mínimo: I – 20% para vias de circulação; II – 15% para áreas verdes; III – 5% para áreas institucionais.”<sup>6</sup> A título de exemplo, cita-se decisão do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina, que esclarece o dever de ser “[...] resguardado o percentual de 35% da área ao Poder Público, no caso de loteamento, porém, levando-se em conta a área como um todo, e não como lotes autônomos.”<sup>7</sup>

Mas que fique claro que isso é obrigatório nos loteamentos; tratando-se de condomínios, que são propriedades privadas condominiais, estes percentuais não necessariamente são os mesmos.

Porém, desde que não faça grande diferença da doutrina e da jurisprudência acima transcritas, utilizadas como parâmetro, cabe ao próprio Município definir tais percentuais, em homenagem à sua competência para ordenar seu território.

Outrossim, considerando que a proposição em análise não se destina a alterar legislação urbanística do Município, mas tão somente a estabelecer normas para o tipo de edificações que identifica (condomínios horizontais de lotes), se recomenda também que o órgão técnico competente verifique a compatibilidade das áreas destinadas a receber as edificações com o zoneamento estabelecido na LDU, não aprovando condomínios para serem instalados em áreas alagadiças, com risco de deslizamento, impróprias para receber construções.

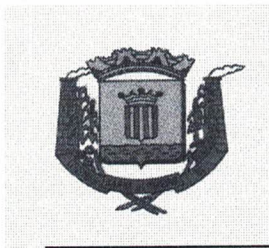
**IV.** Diante do exposto, desde que consideradas todas as observações descritas nesta Orientação Técnica, conclui-se pela viabilidade técnica e jurídica do projeto de lei nº 5, de 2019, podendo então seguir os demais trâmites do processo legislativo até deliberação de mérito pelo Plenário da Câmara Municipal.

O IGAM permanece à disposição.

**Roger Araújo Machado**  
OAB/RS 93.173B  
Consultor do IGAM

<sup>6</sup> SILVA, José Afonso. Direito Urbanístico Brasileiro. 4ª ed. rev. e atual., São Paulo, Malheiros Editores, 2006. p.337.

<sup>7</sup> TJSC. Apelação Cível nº 1996.006965-8, de Brusque. Órgão Julgador: Segunda Câmara de Direito Comercial, Relator: Alcides Aguiar. DJ: 27/08/1997.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**CÂMARA MUNICIPAL DE BARRA DO RIBEIRO**

**COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO**

**PROJETO DE LEI Nº 05/2019**


**EMENTA: "AUTORIZA O PODER EXECUTIVO A APROVAR PROJETOS DE CONDOMÍNIO HORIZONTAL DE LOTES NO PERÍMETRO URBANO DO MUNICÍPIO"**

Presidente: Vereador José Luis Gonçalves  
Secretário: Vereador Claudir da Silva  
Relator: Vereador Cirineu Luiz Iplinski

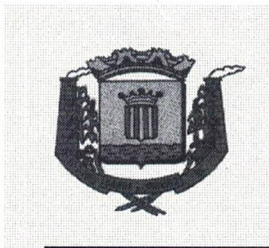
**A COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO** examinando o Projeto de Lei nº 05/2019, a Comissão de Constituição, Justiça e Redação, considera que o mesmo apresenta condições de ir ao Plenário, pois cumpre todos os requisitos legais para ser votado.

**SALA DAS COMISSÕES DA CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES DEBARRA DO RIBEIRO, em 26 de março de 2019.**

  
José Luis Gonçalves  
Presidente

  
Claudir da Silva  
Secretário

  
Cirineu Luiz Iplinski  
Relator



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**CÂMARA MUNICIPAL DE BARRA DO RIBEIRO**

**COMISSÃO DE INFRAESTRUTURA, SAÚDE E MEIO AMBIENTE**

**PROJETO DE LEI Nº 05/2019**

**EMENTA: "Autoriza o Poder Executivo a aprovar projetos de condomínio horizontal de lotes no perímetro urbano do Município"**

Presidente: Vereador Cirineu Luiz Iplinski


Secretário: Vereador Claudir da Silva

Relator: Vereador Eduardo Bischoff

A **COMISSÃO DE INFRAESTRUTURA, SAÚDE E MEIO AMBIENTE** examinando o Projeto de Lei nº 05/2019, considera que o mesmo apresenta condições de ir ao Plenário, pois cumpre todos os requisitos legais para ser votado, aprovando o presente projeto.

**SALA DAS COMISSÕES DA CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES DEBARRA DO RIBEIRO**, em 26 de março de 2019.

  
Cirineu Luiz Iplinski  
Presidente

  
Claudir da Silva  
Secretário

  
Eduardo Bischoff  
Relator



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO RIBEIRO

Of.Gab.Nº 024/19

Barra do Ribeiro, 26 de Março de 2019.

Excelentíssimo Senhor:

Estamos encaminhando a Vossa Excelência o Projeto de Lei que:

- Autoriza o Poder Executivo a aprovar projetos de condomínio horizontal de lotes no perímetro urbano do Município;

Já enviado anteriormente, mas devido um erro de digitação, segue novamente corrigido.

Sendo o que tínhamos para o momento, subscrevemo-nos.

  
**JAIR MACHADO**  
Prefeito Municipal

Exmo Senhor:

**JOÃO FRANCISCO FEIJÓ**

Presidente da Câmara Municipal

Barra do Ribeiro -RS



CAMARA MUNICIPAL DE BARRA DO RIBEIRO

Recebido em: 26/03/2019

Por: \_\_\_\_\_





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO RIBEIRO

**PROJETO DE LEI N.º ~~05~~ 05/2019**

*substituído!*

Autoriza o Poder Executivo a aprovar projetos de condomínio horizontal de lotes no perímetro urbano do Município.

**Art. 1º** - Autoriza o Município a aprovar projetos de Condomínio Horizontal de Lotes no perímetro urbano do Município de Barra do Ribeiro.

Parágrafo Único - Para efeitos desta Lei, considera-se como Condomínio Horizontal de Lotes o parcelamento de solo, sob a forma da Lei nº 4.591/64, e do Decreto-Lei nº 271/67 e a Lei 6766/79.

**Art. 2º** - As obras previstas no artigo 8º da Lei nº 4.591/64, por força do artigo 3º do Decreto-Lei nº 271/67, são as obras de infraestrutura do empreendimento e a unidade autônoma será o lote e não a edificação sobre este.

Parágrafo Único - A propriedade do sistema viário e dos equipamentos comunitários, não passará ao Município, ao contrário, permanece como propriedade dos condôminos.

**Art. 3º** - Os direitos e deveres dos condôminos deverão ser estabelecidos através de Convenção Condominial, que conterà a norma que vigera entre os condôminos, bem como as limitações edilícias e de uso do solo relacionadas com cada unidade, observados o Código de Obras e Lei de Zoneamento do Município.

**Art. 4º** - Os requisitos para a configuração do Condomínio de Lotes, nos quais não haja prévia construção de prédio são:

I - que o empreendimento seja projetado nos moldes da Lei nº 4.591/64, com as alterações constantes do Código Civil vigente, em que cada lote será considerado



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO RIBEIRO

como unidade autônoma, a ele atribuindo-se uma fração ideal de gleba e coisas comuns, sendo que neste todo existirão também áreas e edificações de uso comum;  
II - que haja uma Convenção detalhada de Condomínio, contendo as limitações edificadas e de uso individual e coletivo do solo, elaborada para resguardar a paz jurídica entre os condôminos.

**Art. 5º** - Para aprovação do projeto pela Municipalidade deveram ser apresentados os seguintes documentos:

- a) memorial descritivo informando todas as particularidades do empreendimento;
- b) planta dos lotes;
- c) planilha das áreas condominiais;
- d) Licenças ambientais
- e) Projetos complementares (energia elétrica, rede de água, esgotamento sanitário);
- f) convenção do condomínio;
- g) Anotação de responsabilidade técnica (ART/RRT) do responsável pelos projetos e execução.

**Art. 6º** - Poderá haver a realização de incorporação imobiliária para a consecução do condomínio de lotes e, neste caso, a documentação a ser exigida pelo Registrador Imobiliário será a constante da Lei nº 4.591/64 e suas alterações, se houver.

**Art. 7º** - Para efeitos tributários, cada lote mencionado no Registro do Condomínio de Lotes constituirá unidade isolada, contribuindo, o proprietário, diretamente com as importâncias relativas aos impostos e taxas federais, estaduais e municipais, na forma dos respectivos lançamentos ou instrumentos de cobrança.

**Art. 8º** - O projeto do Condomínio de Lotes, para ser aprovado pela Municipalidade, primeiro, deverá ser submetido à viabilidade e diretrizes estabelecidas pelo Município, no que tange aos aspectos urbanísticos, ambientais e demais legislações em vigor.





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO RIBEIRO

**Art. 9º** - Uma vez concluído o empreendimento, aprovado pela Prefeitura Municipal, devidamente registrado no Ofício Imobiliário e constituído legalmente o Condomínio, os serviços de instalação, manutenção e conservação de via interna, recolhimento de lixo, pintura de meio-fio, rede de energia elétrica e iluminação, rede de água e esgoto cloacal com tratamento que deverão ser efetuados pelo próprio Condomínio.

§ 1º - Todo o perímetro da Área do Condomínio Horizontal de Lotes deverá ser murado, sendo que o muro deverá ter altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros), que caracterizará a separação da Área utilizada da malha viária urbana, e o acesso ao Condomínio deve ser projetado para a via principal do Município, com recuo adequado para as manobras de acesso dos veículos, com acesso mínimo para dois (02) veículos simultaneamente.

§ 2º - Os lotes terão área mínima de 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados), e pelo menos uma das testadas não poderá ter dimensões menores que 5,00 (cinco metros), a exceção dos lotes de esquina, que terão área mínima de 175,00m<sup>2</sup> (cento e setenta e cinco metros quadrados) de área e testada mínima de 7,00m (doze metros).

§ 3º - Para cada lote deverá corresponder uma vaga de estacionamento de 2,50 x 5,00m de uso do proprietário do terreno. Em condomínios com área superior a 1ha (hum hectare) deverá ser previsto uma vaga para estacionamento de visitantes para cada 10 (dez) lotes.

§ 4º - No caso de existirem áreas de preservação, poderá ser utilizado um percentual de 40% destas, como área de recreação.

§ 5º As áreas de preservação não poderão incidir sobre os lotes e também não poderão ficar encravada, sem acesso.

**Art. 10** - Por se tratar de ruas internas e não haver tráfego de veículos pesados, somado ao fato de cada veículo ter estacionamento próprio, não havendo ligação com



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO RIBEIRO

o sistema viário do Município, para as ruas do Condomínio de Lotes será exigido gabarito mínimo de 10,00m (dez metros), sendo 6,00m (seis metros) de pista e 1,00m (um metro) mínimo de passeio em uma das laterais . O material a ser utilizado na pavimentação do arruamento será bloco intertravado de concreto, aprovado pela Municipalidade.

**Art. 11** - Para todas as questões técnicas referentes a arruamento e obras de infraestrutura, bem como a aprovação do projeto de Condomínio Fechado de Lotes, será de competência da Secretaria Municipal de Planejamento.

**Art. 12** - O projeto de Condomínio Fechado de Lotes deve conter área de uso comum de 5% (cinco por cento) do total da área objeto do empreendimento, dispensada área institucional por ser vedada a presença de órgão público dentro do condomínio particular, excetua-se deste percentual as áreas destinadas às construções da portaria, zeladoria e administração.

**Art. 13** – Condomínios Fechados de lotes com área total acima de 1Ha (um hectare) deverão prever áreas verdes e de recreação e institucional. A área verde e de recreação, de uso exclusivo do Condomínio, terá o mínimo de 10 % (dez por cento) da área total da gleba do empreendimento; deste percentual, 60% (sessenta por cento) deverão ser equipados para lazer e recreação, e 40% (quarenta por cento) tratada paisagisticamente, e 5% de área institucional que deverá estar fora da circuncisão do condomínio, podendo ser doada área de igual valor em outra zona do município sob julgo do Departamento de Planejamento e do prefeito municipal.

**GABINETE DO PREFEITO**, em 22 de março de 2019.

  
**JAIR MACHADO**  
Prefeito Municipal



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO RIBEIRO

**JUSTIFICATIVA**

Senhor Presidente,

Senhores Vereadores(as):

Encaminhamos o Projeto de Lei para apreciação e votação desta Casa Legislativa para aprovação da criação de condomínios de lotes na cidade a segurança dos moradores, a exclusividade do acesso às suas áreas comuns por eles edificadas e ser uma tendência mundial e mercadológica em função da transformação da estrutura familiar.

Assemelha-se ao condomínio de um edifício quanto ao gerenciamento de suas necessidades como segurança, manutenção, melhorias, desonerando a prefeitura destes encargos.

Diante do exposto, estamos à disposição para dirimir quaisquer dúvidas que venham a surgir.

Barra do Ribeiro, 22 de Março de 2019.

  
**JAIR MACHADO**  
Prefeito Municipal