

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 87 /2023

Câmara Municipal de Encruzilhada do Sul
PROTÓCOLO
Hora 16:05 Nº 12465
Em 09/10/23
Responsável

Dispõe sobre a instituição de condomínios de lotes por unidades autônomas e dá outras providências.

Art. 1º A instituição de condomínios de lotes por unidades autônomas, na forma dos artigos 1.331 a 1.358-A do Código Civil, do artigo 8º da Lei nº 4.591/1964 c/c art. 3º do Decreto-lei nº 271/1967, do art. 58 da Lei Federal nº 13.465/2017, sem prejuízo das disposições da Lei Federal nº 6.766/1979 e da Lei Estadual nº 10.116/1994, ou das legislações que venham a substituí-las, obedecerá ao disposto nesta Lei.

§1º Fica definido como condomínios de lotes por unidades autônomas, o modelo de obra civil formado em área fechada com acesso único controlado, em que cada unidade autônoma cabe como parte inseparável, uma fração ideal do terreno correspondente às áreas comuns destinadas às vias de acesso e áreas de recreação.

§2º O projeto de condomínio de lotes por unidades autônomas respeitará as regras contidas nesta lei, nas legislações referida no caput, a legislação ambiental em vigor, os índices urbanísticos e, de forma supletiva, os critérios previstos no Código de Obras e Plano Diretor do Município.

§3º A propriedade e a responsabilidade pela manutenção dos sistemas viários e dos equipamentos comunitários é exclusiva dos condôminos, conforme regras e diretrizes traçadas em Convenção.

§4º Havendo o interesse na utilização de mais de uma área (matrículas) para a instituição de condomínio urbanístico de lotes por unidades autônomas será necessário que ao menos uma dessas áreas tenha frente para logradouro e/ou estrada consolidada, destacando que será necessário primeiramente que se proceda a unificação destas áreas em uma única matrícula para que o projeto possa ser, ao seu final, aprovado.

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



Parágrafo único. Toda Convenção de Condomínio que institua ou implique em alteração das limitações edilícias e de uso do solo referentes às edificações deverão ser previamente aprovadas pelo setor municipal competente.

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

Parágrafo único. Os condomínios com aspectos rurais receberão tratamento diferenciado em relação ao serviço de água, considerando a tradição do uso de cacimbas, cisternas e poços.

Art. 4º A cada unidade autônoma será atribuída adicionalmente uma fração ideal (proporcional) para as glebas ou lotes objeto do empreendimento e sobre as áreas e edificações de uso comum.

Art. 5º Os condomínios de lotes por unidades autônomas atenderão os seguintes requisitos:

§1º Em condomínios de lotes de que trata esta lei, a unificação de lotes para a implantação de condomínios horizontais compostos de unidades autônomas, obedecerá às metragens mínimas estabelecidas nesta lei e subsidiariamente no Plano Diretor, atendendo os seguintes aspectos:

I - As unidades autônomas terão área mínima privativa de 300,00 m² (trezentos metros quadrados) e a testada não poderá ter dimensão inferior a 10,00 m (doze metros);

II - Todos os lotes deverão ter frente para via de circulação interna do condomínio, devendo a largura mínima de vias de circulação de veículo e calçada ser de 10,00 m (dez metros);

III - Possuir natureza residencial, comercial, de serviços ou mista, devendo a convenção prever expressamente a destinação de cada lote, necessitando 3/4 (três quartos) dos condôminos para a modificação do uso dos lotes que não tenham sido previstos no projeto original;

IV - A Taxa de Ocupação (TO) e o Índice de Aproveitamento (IA) para o 1º (primeiro) pavimento, a taxa de permeabilidade, alturas e recuos aplicáveis



aos lotes residenciais e às construções serão as estabelecidas no Plano Diretor do Município, Código de Obras e legislação Municipal já existente, podendo a convenção de condomínio instituir regramento mais restritivo ao proprietário do lote;

V - Possuir na área de uso comum espaços destinados a estacionamento para visitantes, na proporção de 1 (uma) vaga para cada 3 (três) lotes, podendo tais espaços ser descontínuos e estar distribuídos ao longo da área de uso comum.

VI – Salvo justificativa técnica exarada pelo setor municipal competente, ficará a critério do condomínio a instituição ou não de meios-fios nas vias internas, a definição do tipo de pavimentação e do tipo e altura de cercamento.

VII - Cada lote deverá indicar a área edificável e, quando houver limitação de flora, tal limitação deverá indicada na respectiva matrícula do lote.

§2º No condomínio de lote por unidades autônomas, o fracionamento de lotes será permitido, unicamente, para unificação destes aos seus lindeiros, destacando que os lotes remanescentes deverão ter a dimensão mínima fixada nesta lei.

§3º As áreas de circulação não destinadas a veículos automotores, ciclovias e passeios respeitarão os critérios mínimos nesta legislação municipal para condomínios;

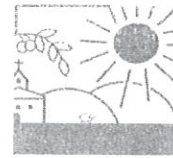
§4º Os lotes residenciais serão destinados a ocupação unifamiliar devendo possuir apenas uma ligação de água e de luz em cada unidade autônoma.

§5º Em caso de lote misto, considerado este como uma unidade residencial e uma comercial, poderá haver autorização para individualização dos serviços de água e luz desde que o respectivo imóvel comercial esteja regular junto ao fisco municipal.

Art. 6º O condomínio de lotes que optar por edificar muros nas divisas externas deverá adotar medidas de redução do impacto visual, usando, preferencialmente, unidades arbóreas características da região.

Art. 7º Deverá ser requerida a viabilidade de implantação do condomínio de lotes junto à municipalidade, através de requerimentos com as informações/documentos a seguir listados:

§1º O empreendedor, ou seu representante legal, anexará os seguintes documentos:



I - Título de propriedade do imóvel, acompanhado de autorização do proprietário ou seu representante legal, para a realização da consulta, caso o requerente não seja o proprietário;

II - Informações gerais do empreendimento, notadamente, a indicação do número de lotes e a área mínima destes, assinada por profissional habilitado, acompanhada da Anotação ou do Registro de Responsabilidade Técnica;

III - Declaração das concessionárias de água e luz de que são viáveis ou não seus serviços no empreendimento;

IV - Declaração do órgão responsável pela via de acesso, indicando a necessária adequação para implantação do empreendimento quando se tratar de gleba com acesso por rodovia estadual ou federal;

§2º A municipalidade expedirá documento próprio acerca da viabilidade do empreendimento nos termos propostos para implantação de condomínio de lotes por unidade autônomas.

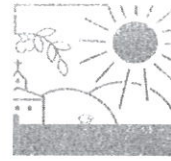
§3º As informações prévias contidas na certidão de viabilidade do empreendimento informando a possibilidade de implantação do condomínio terão validade por 1 (um) ano, a contar da data de sua expedição, prorrogável por igual período se as condições originais do pedido não forem alteradas.

§4º O projeto básico do traçado do condomínio de lotes proposto nesta fase, não implicará garantia na aprovação do projeto final pela municipalidade.

Art. 8º Depois da expedição da viabilidade o interessado solicitará a aprovação do projeto do condomínio de lotes à municipalidade, através de requerimentos, salvo justificativa técnica em contrário do setor responsável, com as informações/documentos a seguir listados:

I – Documentação:

- a) Requerimento solicitando a aprovação do condomínio de lotes por unidades autônomas;
- b) Documentação de identificação com caracterização do proprietário da gleba/lote;
- c) Anotação de responsabilidade técnica (ART) do responsável pelo projeto;



d) Certidão negativa de tributos relativos ao imóvel objeto do requerimento;

e) Documento de viabilidade expedido pela municipalidade.

II - Planilha de cálculo de áreas do condomínio de lotes por unidades autônomas;

III - Planilha de custos da realização da infraestrutura;

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

a) Denominação do condomínio de lotes por unidades autônomas;

b) Descrição do condomínio de lotes com suas características, dimensões, numerações e fixação das zonas a que pertence à gleba ou ao lote;

c) Indicação das áreas comuns que passarão ao domínio dos condôminos, com suas respectivas áreas mensuradas;

d) A definição das áreas das faixas não edificáveis dos lotes por limitações ambientais;

e) Limites e confrontações, área total do condomínio, área total dos lotes, área do sistema viário, dos espaços livres de uso comum com suas respectivas percentagens;

f) A descrição e dimensões do sistema individual de esgotos sanitários (fossa séptica, poço e sumidouro) para cada um dos lotes;

g) Projeto com identificação do tipo de pavimentação dos passeios das vias de circulação e áreas de uso comum;

h) Discriminação dos bens ou instrumentos oferecidos em garantia de execução dos serviços e obras de infraestrutura fora do condomínio de lotes, quando tais obras forem necessárias;

i) Comprovantes de pagamento das taxas municipais.



V - Projeto geométrico apresentado em 01 (uma) via em cópia impressa em papel e 01 (uma) cópia em meio digital, apresentado em mídia digital, contendo plantas, 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;
- 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, bem como suas localizações, seja nos lotes, seja nas áreas de uso comum;
- e) A indicação da localização da infraestrutura básica e complementar a ser instalada.

VI - Minuta da Convenção do Condomínio, em pleno atendimento às legislações municipais, parcelamento do solo, plano diretor e Código de Obras, podendo sempre ampliar, mas nunca atenuar suas exigências;

VII - Estudo de impacto de vizinhança se o empreendimento:

- a) Contar com até 50 (cinquenta) unidades autônomas e quando qualquer um dos lotes/unidades do empreendimento estiver a uma distância de raio igual ou inferior a 20 (vinte) metros de algum imóvel de moradia urbana exterior ao condomínio;
- b) Contar com mais de 51 (cinquenta e uma) unidades autônomas e até 100 (cem) unidades e quando qualquer um dos lotes/unidades do empreendimento estiver a uma distância de raio igual ou inferior a 40 (quarenta) metros de raio de algum imóvel de moradia urbana exterior ao condomínio;
- c) Contar com mais de 101 (cento e uma) a unidades e qualquer um dos lotes/unidades do empreendimento estiver a um raio de 80 (oitenta) metros de distância de algum imóvel de moradia urbana exterior ao condomínio;



VIII - Projetos referentes às redes de esgotamento sanitário individual, sistema de coleta de esgotamento pluvial, abastecimento de água, energia elétrica e iluminação das áreas de uso comum e das vias de circulação de veículos e pedestres, previamente aprovados nas respectivas concessionárias de serviços públicos, ressalvadas as peculiaridades envolvendo o serviço de fornecimento de água.

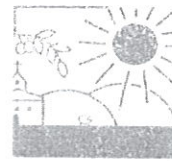
Art. 9º Para garantir a mobilidade urbana e a harmonia urbanística de Encruzilhada do Sul, o empreendedor do Condomínio de Lotes, a critério técnico do Município, deverá executar o arruamento da via principal de entrada até a via pública, para interligação com o sistema viário do Município.

§1º A área referida no *caput* corresponde à via frontal do empreendimento e após execução das obras de infraestrutura deverão ser doadas ao município, sem qualquer custo para a municipalidade.

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

- I) Rede de iluminação para as unidades autônomas e das áreas de uso comum;
- II) Rede de água e iluminação para as unidades autônomas e das áreas de uso comum, ressalvadas as peculiaridades da rede de água explicitada nesta legislação e as peculiaridades envolvendo o serviço de fornecimento de água;
- III) Previsão de área para coleta e condução de esgoto pluvial que poderá ser a céu aberto;
- IV) Previsão de espaço destinado a calçada, em nível superior à rua, em tamanho mínimo de área livre de largura de 2,00 m (dois metros);
- V) Previsão de espaço destinado a canalização de águas pluviais a ser localizada entre a calçada e o arruamento, em nível superior a ambos, em tamanho mínimo de largura de 2,00 m (dois metros);
- VI) Nos entroncamentos com outras vias, deverá haver rampa de acessibilidade quando as ruas pavimentadas forem calçadas e contiverem meio-fio.

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



Art. 10. Quando para a instituição de condomínio de lotes, for necessário realizar obras de infraestrutura externas a área condominial, descrita no artigo anterior, estas serão realizadas pelo empreendedor ou o referido prestará garantia da execução dos serviços e obras de infraestrutura exigidas.

§1º A garantia será prestada na forma de caução, instrumentada por escritura pública, averbada no registro imobiliário competente no ato do registro do condomínio urbanístico de lotes, ou será previamente registrada antes da sua aprovação, quando os imóveis caucionados se localizarem fora da área do empreendimento, os custos dos respectivos emolumentos correrão às expensas do empreendedor.

§2º As garantias e cauções restarão findas com a emissão de habite-se do empreendimento.

Art. 11. A municipalidade, por intermédio do setor competente, após análise e aprovação, expedirá licença de edificação para as obras de infraestrutura exigidas para o empreendimento.

Parágrafo único. Para retirada de licença de edificação o empreendedor deverá anexar termo de caução, quando exigido.

Art. 12. É defeso alienar lotes antes do registro do condomínio e abertura das matrículas dos lotes perante o Cartório de Registro de Imóveis de Encruzilhada do Sul.

§1º Verificado, pelo órgão fiscal competente, que o empreendedor transgrediu o descrito no *caput* deste artigo, será autuado no valor de 150 (cento e cinquenta) VRM (Valor de Referência Municipal), por lote alienado, aplicando-se em dobro às reincidências, sem prejuízo das demais cominações legais.

§2º Diante da infração cometida, será enviada, pela Procuradoria Jurídica Municipal, sob pena de responsabilidade solidária, notícia de descumprimento ao Ministério Público para adoção das medidas cabíveis;

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

Art. 13. Após a regular conclusão de todas as obras de infraestrutura constantes no projeto aprovado pela municipalidade, realizar-se-á vistoria, num prazo máximo de 30 (trinta) dias, a fim de emitir o consequente "habite-se" do empreendimento.



§1º O habite-se é o documento emitido pelo setor competente da municipalidade que confirma a realização de todas as obras constantes no projeto aprovado e tem por finalidade a declaração de que a obra foi executada nos termos do projeto aprovado.

§2º A falta do documento constante no *caput* do artigo, no prazo estimado no cronograma do termo de compromisso, impedirá a aprovação e o licenciamento de novas habitações internas do condomínio.

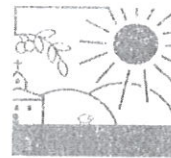
§3º Para obtenção de "habite-se" serão necessários a apresentação de requerimento com a anexação de todas as informações e documentos exigidas em lei municipal, tais como:

I – Requerimento;

II - Projetos complementares aprovados pelas concessionárias dos respectivos serviços públicos, apresentados em 01 (uma) via impressa e em arquivo digital, a saber:

- a) Projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de drenagem de águas pluviais e seus complementos;
- b) Projeto completo aprovado pela concessionária de abastecimento de água para cada um dos lotes com previsão de pleno acesso à concessionária, ressalvado as situações peculiares envolvendo a água nesta legislação.
- c) Projeto completo aprovado pela concessionária do sistema de distribuição de energia elétrica, com previsão de pleno acesso à concessionária;
- d) Projeto completo aprovado do sistema de iluminação;
- e) Projetos completos aprovados dos sistemas escoamento pluvial;
- f) Projeto padrão de fossa séptica, poço e sumidouro ser adotado, se necessário, em todas as unidades do empreendimento;

§4º As cartas de habite-se de cada unidade autônoma será concedida diretamente a cada um dos proprietários dos lotes, de forma individual, conforme projetos autônomos e individuais apresentados por cada unidade, destacando que a carta individual de "habite-se" para



cada lote não se confunde com o Alvará/Licença de Ocupação e/ou “habite-se” do empreendimento como um todo;

§5º Somente será autorizada a construção em lotes que disponham de toda infraestrutura necessária para sua regular ocupação.

Art. 14. Os condomínios de lotes instituídos por esta lei deverão ter percentual mínimo de área de uso comum e áreas edificadas nas normas supletivas municipais da espécie.

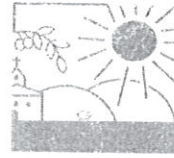
§1º As unidades autônomas/lotês poderão ter parte de sua área privativa composta de área de APP (Área de Preservação Permanente), devendo tal área de preservação constar na descrição da matrícula futura.

§2º Será admitido que o condomínio de lotes em unidades autônomas utilize como suas vias internas de acesso, os caminhos já consolidados na gleba/imóvel que for utilizada para a instituição deste condomínio, desde que tais caminhos estejam consolidados e anteriores a vigência desta lei, podendo ser utilizado sistema de acompanhamento por satélite para comprovar a existência de circulação/caminhos/servidão consolidada, mesmo que estes caminhos passem por pontes sobre arroio e/ou córregos e/ou estejam em sobreposição à área de preservação permanente (APP) devendo, quando isto ocorrer, o setor administrativo do meio ambiente municipal, ou o setor técnico de engenharia, apontar, respectivamente, as compensações necessárias a serem suportadas pelo empreendedor, ou obras necessárias, para mitigar o impacto ambiental, viabilizando-se, em decorrência, a realização do empreendimento imobiliário.

Art. 15. Serão áreas e edificações de uso privado e de manutenção privada do condomínio as vias internas de circulação, os muros, cercas, guaritas, residências/alojamentos para zeladores, serviços e obras de infraestrutura, equipamentos condominiais e todas as áreas e edificações que, por sua natureza, destinem-se ao uso privativo de todos os condôminos.

§1º O serviço de coleta dos resíduos sólidos urbanos dos condôminos, na parte interna, é de inteira responsabilidade dos mesmos, devendo haver local adequado para recolhimento e armazenamento concentrado em área do condomínio junto à local onde exista o recolhimento de lixo;

§2º Em caso de implantação dentro do Condomínio de comércio e prestações que exijam a coleta especializada de resíduos, esta se dará sob a responsabilidade do empreendedor e só será autorizado após o mesmo fazer prova de que atende os requisitos técnicos exigidos pelo setor competente.



§3º O pagamento do consumo de energia elétrica referente à iluminação condominial é de responsabilidade de todos os condôminos, cabendo o consumo de cada lote ser suportado individualmente pelas unidades autônomas;

§4º As unidades autônomas poderão requerer e solicitar a ligação de instalação dos serviços de água e de luz independentemente de prévio registro/aprovação de projeto de construção de cada unidade autônoma, proporcionais às suas frações ideais, caso o empreendimento disponha da infraestrutura necessária.

§5º Havendo viabilidade técnica que possibilite a circulação de veículos pesados no interior do empreendimento poderão, a critério da municipalidade, ser autorizada a circulação interna de veículos para que seja procedida a coletas de lixo, mediante pagamento de taxa extra pelo Condomínio nos termos do Decreto regulamentar.

§6º A autorização para a instalação dos serviços previstos no parágrafo quarto deste artigo, em nenhuma hipótese deverá ser entendida como uma licença para construção sem o respectivo projeto aprovado, acarretando ao responsável pela unidade da construção clandestina multa de 50 URM, sem prejuízos das demais cominações legais.

§7º Para efeitos desta lei consideram-se:

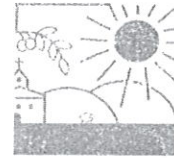
I – Unidade autônoma: unidade imobiliária resultante de condomínio de lotes destinada ao uso privativo, com testada para via local condominial;

II – Área de uso comum: aquela que for destinada à construção de vias de circulação interna, áreas verdes, área de lazer, portaria, áreas administrativas e demais áreas previstas no projeto.

Art. 16. Todas as obras, coletivas ou individuais que vierem a ser edificadas no condomínio de lotes, deverão atender ao regime previsto nesta legislação e supletivamente nas normas vigentes, seguindo o que determina o Plano Diretor, o Código de Obras e legislação vigente.

Parágrafo único. O condomínio poderá possuir seu próprio regramento de Edificações, padronizando as edificações, aplicando-se o regramento municipal em sua ausência.

Art. 17. Nos condomínios de lotes é obrigatória a instalação de rede e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica, iluminação das vias comuns, sistema de coleta pluvial que poderá ser formado por canais/depressões no solo (sem a utilização de rede de canalização enterrada sob o solo), sistema individual de esgotamento sanitário em cada lote, obras de pavimentação nas vias internas 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, ressalvada a situação peculiar envolvendo locais não abastecidos com rede de água.

Art. 18. A responsabilidade civil pelos serviços de limpeza dos lotes, estudos e perfis geológicos, levantamentos topográficos, projetos, especificações, memoriais e cálculos caberão aos seus autores e responsáveis técnicos e, pela execução das obras, aos profissionais e/ou empresas que as construírem e, quando realizadas em áreas comuns, solidariamente, ao proprietário do condomínio de lotes.

Parágrafo único. A municipalidade não assumirá quaisquer responsabilidades por projetos a ele apresentados, aprovados ou não pelas concessionárias competentes.

Art. 19. Será garantido às empresas concessionárias o livre acesso no interior do condomínio para efetuar os serviços a leitura mensal do consumo de abastecimento de água e de energia elétrica nas unidades autônomas que compõem o condomínio.

Art. 20. Deverá ser garantida dentro dos limites do condomínio a ação livre de qualquer autoridade pública devidamente identificada, em especial as responsáveis pela segurança, saúde e bem-estar da população.

Art. 21. Em poder do projeto aprovado e do “habite-se” o empreendedor encaminhará para o registro perante o Registro de Imóveis de Encruzilhada do Sul o condomínio de lotes por unidades autônomas para que se procedam as aberturas das matrículas nos termos da aprovação do empreendimento.

Parágrafo único. O empreendedor fornecerá os documentos adicionais exigidos pelo Registro de Imóveis para que seja procedido o registro e a instituição do condomínio.

Art. 22. Os projetos visando a instituição de condomínios de lotes por unidades autônomas terão prioridades na tramitação perante os demais projetos em tramitação junto aos órgãos da administração municipal.

Art. 23. O Poder Executivo poderá, em situações especiais e devidamente justificadas, determinar a formação de grupo de trabalho para analisar e/ou imprimir maior celeridade na análise de documentos envolvendo condomínios urbanísticos de lotes por unidades autônomas, como forma de incentivar esta modalidade de empreendimento.

Art. 24. O Poder Executivo poderá em situações consolidadas, mediante comprovação por imagem de satélite, editar normativas específicas para a regularização de



parcelamentos irregulares de solos, sem prejuízo da responsabilização de quem deu causa ao respectivo parcelamento.

Parágrafo único. A municipalidade, através de sua Procuradoria Jurídica, oficiará ao Ministério Público Estadual noticiando a existência de parcelamentos irregulares de solo e nome do(s) responsável(is).

Art. 25. O regramento contido nesse diploma legal, em face do princípio da especialidade, prevalecerá sobre qualquer outra norma municipal.

Art. 26. O tempo regerà os atos e as normas ambientais a serem aplicadas ao empreendimento serão as vigentes ao tempo do protocolo de viabilidade técnica que inicia o processo de empreendimento imobiliário, ou norma posterior se mais benéfica ao empreendimento.

Art. 27. Havendo a necessidade de destinação de área institucional, a critério do órgão técnico do setor municipal, esta deverá ser localizada no limite externo da área do empreendimento, sempre confrontando com a via pública.

Art. 28. Revogam-se as disposições em contrário.

Art. 29. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.
Gabinete do Prefeito de Encruzilhada do Sul,de.....de.....

Benito Fonseca Paschoal,
Prefeito.

Registre-se e publique-se.

Fabiano Soares de Freitas,
Chefe de Gabinete resp. pela Sec. Mun. da Administração.

Visto Jurídico.
.....
Denise Gutierrez Przygodinski
OAB/RS-75.485
Assessora Especial Jurídica
Portaria 12.984/2023



Mensagem

Senhor Vereador Presidente,
Senhores Vereadores:

CONSIDERANDO as inovações inseridas no ordenamento jurídico pátrio, pela Lei Federal nº 13.465, de 11/07/2017, que alterou dispositivos da Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei Federal nº 6.766/1979), autorizando a constituição de condomínio de lotes; gerando a necessidade de regulamentação e fixação de normas específicas em âmbito Municipal;

CONSIDERANDO que o parcelamento do solo é o principal instrumento de estruturação do espaço urbano e, uma vez implantado, tem como objetivo disciplinar o desmembramento, arruamento, condomínio de lotes horizontais, subdivisão, denominação e unificação do solo, evitando que os espaços urbanos sejam fracionados de forma irregular, inviabilizando o planejamento e o sistema viário básico;

CONSIDERANDO que a regulamentação dos condomínios horizontais de lotes propiciará a ocupação do solo urbano de forma ordenada e de acordo com as características de cada região de zoneamento, na medida em que simplifica a formação do desmembramento, na forma de condomínio fechado, com observância às definições estabelecidas em convenção dos condôminos, respeitando os índices urbanísticos e os gabaritos do sistema viário básico instituído em seu entorno;

CONSIDERANDO que, com a reestruturação legislativa pretendida, os condomínios de lotes serão compatíveis com a Lei municipal de Parcelamento do Solo, com o Código de Obras e com o Plano Diretor do Município, facilitando a implementação de infraestrutura e vias, através do controle das subdivisões e unificações, dentro das diretrizes estabelecidas que compoñham o zoneamento municipal;

CONSIDERANDO a necessidade de normatização da matéria, a fim de que os condomínios horizontais de lotes sejam compatíveis com o zoneamento do Município, de forma a controlar a expansão e a ocupação urbana, buscando equilibrar e aperfeiçoar a infraestrutura, tendo como objetivo principal o atendimento ao interesse público, sem deixar de considerar as perspectivas de inevitável crescimento urbano, para que este ocorra de forma ordenada;

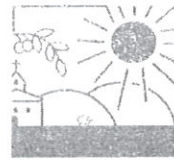
CONSIDERANDO a necessidade de autorização legislativa, remetemos o presente Projeto de Lei que: “Dispõe sobre a instituição de condomínios de lotes por unidades autônomas e dá outras providências”.

Pelas considerações acima, submetemos o presente Projeto de Lei Complementar nº 87 /2023 à apreciação dessa Casa Legislativa, solicitando seja o mesmo analisado, votado e aprovado.

Atenciosamente,



Prefeitura Municipal
ENCRUZILHADA DO SUL
Uma terra de oportunidades



PREFEITURA DE
**Encruzilhada
do Sul** GESTÃO
2021/2024

Benito Fonseca Paschoal,
Prefeito.