



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DO POLÊSINE



## PROJETO DE LEI Nº 011 DE 11 DE JULHO DE 2024.

*Consolida a legislação sobre os procedimentos para a instalação de Condomínios Urbanísticos e autorização de fechamento de Loteamentos no Município de São João do Polêsine e dá outras providências.*

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 11/07/2024 13:33 -03:00 -03  
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSSE <https://lc.atende.net/669094951502>.



Fone: (55) 32691155 (Whatsapp) | (55) 32691144  
e-mail: [prefeitura@saojoaodopolesine.rs.gov.br](mailto:prefeitura@saojoaodopolesine.rs.gov.br)  
Rua Guilherme Alberti, 1631, Centro  
CEP: 97230-000  
São João do Polêsine/RS  
CNPJ: 94.444.247/0001-40



Terra dos  
**Dinossauros**  
Mais antigos do mundo





**PROJETO DE LEI Nº 011 DE 11 DE JULHO DE 2024.**

*Consolida a legislação sobre os procedimentos para a instalação de Condomínios Urbanísticos e autorização de fechamento de Loteamentos no Município de São João do Polêsine e dá outras providências.*

**Art. 1º** Pela presente Lei Complementar, denominada Lei de Condomínios Urbanísticos e Loteamentos Fechados, fica o Poder Executivo autorizado a aprovar projetos de condomínio urbanístico e a autorizar o fechamento de loteamento em áreas urbanas.

**Art. 2º** Na implementação do Condomínio Urbanístico e no fechamento do Loteamento, deverão ser observadas as diretrizes gerais da política enumeradas no Estatuto da Cidade, na Lei nº 6.766/79, na Lei nº 10.406/2002, Lei nº 4.591/64, Lei Complementar nº 034/2023, e Lei Municipal 039/1993 e alterações, Lei Complementar Municipal n.º 016/2024 e Lei Complementar Municipal n.º 004/2021.

**Art. 3º** Para fins desta Lei, conceitua-se condomínio urbanístico a subdivisão de área em lotes urbanizados, como unidades autônomas, com acesso e circulação fechada ou limitada, podendo o perímetro ser fechado.

**Art. 4º** Para fins desta Lei, caracteriza-se o loteamento fechado pelo cercamento ou não da área nele contida, compreendidos lotes, demais áreas e arruamento, através de cerca, muro ou outra forma de tapume aprovada pelo Poder Público Municipal, aprovado originalmente de acordo com a Lei 6.766/79 e Leis municipais pertinentes.





**Art. 5º** O condomínio urbanístico será considerado como uma forma de parcelamento de solo, pelo impacto ambiental e urbanístico, devendo por isso seguir, no mínimo, os seguintes requisitos:

I – localizar-se preferencialmente na em locais sem urbanização consolidada nas proximidades e não causar descontinuidade presente ou futura na expansão viária da cidade;

II – seguir o que determina a Lei de loteamentos, no que esta Lei não regradar diferente, especialmente quanto aos licenciamentos ambientais, infraestrutura e sistemas de redes e estações de água, energia elétrica, esgoto cloacal e pluvial; e

III – a minuta da convenção condominial deverá acompanhar o processo de aprovação junto ao Poder Público Municipal, para fins de aferição das restrições construtivas, paisagísticas e ambientais convencionais.

**Art. 6º** Deverá ser doada ao Município Área Pública de no mínimo cinco por cento sobre a área global do empreendimento, fora do perímetro fechado e com acesso direto à via pública, e área destinada a lazer equipamentos condominiais, de no mínimo dez por cento, podendo localizar-se dentro do condomínio, sendo esta última de propriedade do mesmo.

**§1º** A área pública não viária a ser destinada ao Município na aprovação de empreendimentos de parcelamentos do solo, sob a forma de condomínio urbanístico, poderá ser convertida na obrigação de construção de edificações novas, destinadas à instalação de equipamentos públicos comunitários de educação, saúde, cultura, assistência social, esportes, lazer, segurança pública ou outra finalidade pública, a serem efetuadas em área pública não viária próxima, desde que equivalente o valor e presente o interesse público.

**§2º** Não havendo interesse do Município na conversão de destinação de área pública na obrigação de construção de edificações novas, na forma prevista no §1º, supra, a conversão poderá





ocorrer mediante permuta por outros bens imóveis, que interessem à administração e atendam aos requisitos do §1º, supra, ou ser convertida em dinheiro, com destinação específica à implantação dos equipamentos públicos mencionados no §1º, supra.

**§3º** As permutas de área pública por edificações novas, outros imóveis ou dinheiro, para serem efetivadas, deverão receber parecer favorável do Comitê Técnico do CIPUR e serão submetidos a aprovação do COMPUR.

**Art. 7º** Os direitos e deveres dos condôminos, adquirentes das unidades autônomas, deverão ser estabelecidas na forma de convenção condominial, de acordo com o artigo 1.334, da Lei 10.406/2002.

**§1º** O condomínio poderá estabelecer, na convenção condominial, normas próprias e supletivas às normas federais, estaduais e municipais, de regulação e limitação edilícia e de uso do solo, relacionadas a cada unidade autônoma.

**§2º** Na matrícula de cada unidade autônoma deverá ser averbada, obrigatoriamente, a síntese das limitações construtivas e de uso do solo, para que o Poder Público Municipal possa aprovar os projetos construtivos de acordo com a convenção.

**§3º** O Poder Público Municipal exigirá aprovação prévia pelo condomínio, dos projetos construtivos a serem edificados nas unidades autônomas.





**Art. 8º** A propriedade das vias de circulação internas, as áreas verdes internas e outras áreas comuns, não passarão ao Município, permanecendo como propriedade do condomínio ou como área de uso comum dos condôminos.

**§1º** As vias de circulação internas preferenciais do condomínio urbanístico deverão ter a largura mínima de 14,00m (quatorze metros), sendo 8,00m (oito metros) de pista pavimentada.

**§2º** As vias de circulação interna, secundárias do condomínio urbanístico ou em condomínios com menos de 30 (trinta) lotes, deverão ter a largura mínima de 12,00m (doze metros), sendo no mínimo 7,00m (sete metros) de pista pavimentada.

**§3º** Deverá ser previsto em, pelo menos, um dos lados das vias de circulação para veículos, passeio destinado a pedestres com largura mínima livre e pavimentada de 1,20m (um metro e vinte centímetros) e atendendo as demais especificidades da NBR 9050, especialmente quanto as rampas nas esquinas.

**§4º** As áreas de circulação não destinadas a veículos automotores, como ciclovias, passeios (desde que atendido § 3º) áreas de circulação externa para fechamento do perímetro, ronda e outras, terão largura livre, a ser definida de acordo com a particularidade de cada empreendimento.

**§5º** As vias de circulação do condomínio que possuem caráter privado, e são de uso coletivo de moradores e visitantes deverão ter nomenclatura própria, bem como quando possuírem construções deverão ter número próprio, a fim de as mesmas obterem um Código de Endereçamento Postal – CEP.





**Art. 9º** Será de inteira responsabilidade do Condomínio, o desempenho dos seguintes serviços:

I – a manutenção das árvores e poda, quando necessário, obedecendo à legislação relativa ao meio ambiente;

II – a limpeza, conservação e manutenção das vias coletivas de circulação, da pavimentação e da sinalização do trânsito;

III – manutenção e conservação das áreas verdes e de preservação permanente;

IV – garantia de ação livre e desimpedida de autoridades, entidades, concessionárias de serviços e agentes públicos no desempenho de suas atividades funcionais;

V – manutenção e conservação das redes de iluminação das áreas comuns do condomínio, incluindo suas vias de trânsito, bem como o pagamento do respectivo consumo da energia; e

VI – outros serviços que fizerem necessários.

**Art. 10.** A coleta de lixo, sendo realizadas pelo poder Público Municipal e concessionárias de serviço público ou contratadas, obedecendo o mesmo critério de outros loteamentos e terrenos da cidade, no que se refere ao ressarcimento destes custos.

**Art. 11.** Após aprovação do empreendimento junto ao Poder Público Municipal, o empreendedor deverá apresentar ao Ofício do Registro de Imóveis a documentação exigida pelo mesmo para o competente registro.





**Art. 12.** Caso o empreendedor opte pela venda de unidades autônomas (lotes), antes de concluídas as obras de infraestrutura do condomínio urbanístico, deverá realizar a incorporação na forma prevista na Lei 4.591/64.

**Art. 13.** Para efeitos tributários, cada lote mencionado no registro do condomínio urbanístico constituirá unidade autônoma, 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. 14.** Os loteamentos somente terão a autorização de seu fechamento, total ou parcial, caracterizado pela circulação fechada ou limitada, mediante Lei especial, que autorize seu fechamento e determine os regramentos da concessão de uso das ruas e áreas verdes internas ao perímetro, bem como a sua manutenção, mediante os seguintes requisitos mínimos:

I – não causar prejudicar o sistema viário existente e expansão viária da cidade;

II – seja criada a Associação de Proprietários ou Moradores, devidamente registrada;

III – 80% (oitenta por cento) dos proprietários, promitentes compradores ou concessionários estejam de acordo com a transformação do loteamento em loteamento fechado, assinando o estatuto da Associação de Moradores ou Proprietários;

IV – adequação, no que couber, às exigências previstas na presente Lei para os condomínios urbanísticos.

**§1º** Nos loteamentos cujo fechamento tenha sido autorizado poderão ser feitas guaritas, cancelas, pórticos, portões ou praças, mediante aprovação do Poder Público Municipal.





**§2º** A autorização de fechamento de que trata o caput deste artigo tem caráter provisório, sendo que esta autorização poderá ser revogada pelo Poder Público Municipal a qualquer tempo, mediante Lei específica, quando houver necessidade de alteração e/ou ampliação do sistema viário, ficando o Município isento da responsabilidade de indenização de qualquer benfeitoria relativa à estrutura de fechamento do loteamento.

**Art. 15.** Qualquer área destinada à instalação de condomínios urbanísticos e fechamento de loteamentos deverá ter autorização prévia da Câmara de Vereadores.

**Art. 16.** Ficam revogadas as disposições contrárias.

**Art. 17.** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.



Assinado eletronicamente por:  
Matione Sonego  
Prefeito Municipal  
MUNICÍPIO DE SÃO JOÃO DO  
POLÊSINE  
CNPJ : 94.444.247.0001-40

**Matione Sonego**  
**Prefeito Municipal**





**Justificativa ao Projeto de Lei N° 011 de 11 de julho de 2024:**

Nobres Edis,

Trata-se de projeto de lei inédito no Município de São João do Polêsine. O objetivo é possibilitar ao Poder Executivo autorizar aprovar projetos de condomínio urbanístico e a autorizar o fechamento de loteamento em áreas urbanas. É uma medida de avanço e que pretende atender necessidade existente à novos empreendimentos no município.

Tem-se em análise um projeto de lei que possibilita ao município aprovar diferente espécie de empreendimento. Oportunizar-se-á novas iniciativas, dentro da crescente que o mercado imobiliário possui no município. As proposições legislativas devem atender o interesse público, e a presente concretiza esta ideia, na medida em que possibilitará novas mercantilizações de imóveis, aumento de arrecadação de impostos, e atrair novos investidores.

Por fim, o presente projeto de lei é congruente na medida em que conjuga uma necessidade de atender a vontade do povo, à medida da evolução dos novos fatos e exigências sociais. Assim, torna-se imperiosa a aprovação deste projeto de lei, que é posto ao debate.

Diante do exposto, solicita-se análise e aprovação do projeto.

Cordialmente,



Assinado eletronicamente por:  
Matiane Sonego  
Prefeito Municipal  
MUNICÍPIO DE SÃO JOÃO DO  
POLÊSINE  
CNPJ : 94.444.247.0001-40

**Matiane Sonego**  
**Prefeito Municipal**



Fone: (55) 32691155 (Whatsapp) | (55) 32691144  
e-mail: prefeitura@saojoaodopolêsine.rs.gov.br  
Rua Guilherme Alberti, 1631, Centro  
CEP: 97230-000  
São João do Polêsine/RS  
CNPJ: 94.444.247/0001-40



**Terra dos Dinossauros**  
Mais antigos do mundo

