LEI MUNICIPAL Nº. 3.040, DE 26 DE NOVEMBRO DE 2020.

Institui o Condomínio Horizontal por Lotes no município de Santo Augusto, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE SANTO AUGUSTO, Estado do Rio Grande do Sul,

FAÇO SABER, que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou, e eu, no uso das atribuições que me são conferidas pela Lei Orgânica Municipal, sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º Fica instituído o condomínio horizontal de lotes para fins residenciais, na zona urbana da cidade de Santo Augusto, mediante prévia aprovação dos projetos pelos órgãos públicos competentes, respeitando-se os índices urbanísticos e critérios previstos no Código de Obras e Plano Diretor do Município.

Art. 2º Considera-se condomínio horizontal de lotes o empreendimento projetado nos moldes definidos no Código Civil, art. 1.331 e seguintes, art. 8º da Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, e no art. 3º do Decreto Lei nº 271, de 1967, no qual cada lote será considerado como unidade autônoma, a ela atribuindo-se fração ideal do todo.

Art. 3º Para efeito de aplicação desta Lei serão adotadas as seguintes definições:

I – condomínio horizontal de lotes: modelo de parcelamento 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;

II – alinhamento predial: linha divisória entre o lote e o logradouro público;

III – gleba: área de terra com localização e delimitação definidas, não resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;

IV – lote: terreno servido de infraestrutura, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos em Lei Municipal para a zona a que pertence;

V – 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;

VI – área urbana/perímetro urbano: área delimitada em Lei específica como urbana no Município;

VII – unificação: é a união de lotes, resultando em um único lote com metragem ampliada;

VIII – desmembramento: é a divisão de lotes, resultando em dois ou mais lotes que atendam os requisitos mínimos.

Parágrafo único. Nos casos omissos no presente artigo, deverá ser observado o disposto na Lei Complementar nº 15, de 2016 e 16, de 2016.

CAPÍTULO II
DAS DIRETRIZES

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

I – os lotes terão área mínima de 240m²(duzentos e quarenta metros quadrados);

II – as pistas de rolamento dos acessos e das vias internas do condomínio deverão ter no mínimo largura de 6m (seis metros);

III – os lotes deverão ter testada mínima de 10m (dez metros);

IV – todos os lotes deverão ter frente para uma via interna do condomínio horizontal;

V – os muros de divisas de lotes poderão ter altura máxima de 2m (dois metros) para além do recuo frontal. Até este limite, a altura máxima será de 1m (um metro). No alinhamento predial fica vedada a construção de qualquer elemento que exceda 1m (um metro) de altura;

VI – o recuo frontal dos imóveis deverá ser de, no mínimo, 4m (quatro metros);

VII – a Taxa de Ocupação-TO e o Coeficiente de Permeabilidade-CP aplicável aos lotes serão os estabelecidos no Plano Diretor;

VIII – área total do empreendimento não poderá ser menor que 10.000m² (dez mil metros quadrados), podendo ser modulado para melhor permeabilidade urbana a critério da Administração Municipal;

IX – na área interna do condomínio deverá ser prevista a implantação de calçadas com largura mínima de 1,5m (um metro e cinquenta centímetros) em cada lado das pistas de rolamento e vias internas.

§ 1º Em condomínios horizontais de lotes não será permitido o desmembramento de lotes.

§ 2º Em condomínios horizontais de lotes será permitida a fusão de lotes, unicamente, para unificação a lotes ou parcela de lotes lindeiros e desde que os lotes resultantes atendam a medidas mínimas estabelecidas nesta Lei.

§ 3º Fica vedada a instituição de qualquer forma de servidão de passagem em condomínios horizontais de lotes.

Art. 5º Os fechamento, quando em divisas com vias públicas, devem ser elementos vazados em pelo menos 50% (cinquenta por cento) de sua extensão.

CAPÍTULO III
DA VIABILIDADE E TRAÇADO BÁSICO

Art. 6º Antes da elaboração do projeto de condomínio horizontal de lotes, o interessado deverá solicitar ao Município a expedição de Certidão de Viabilidade Urbanística-CVU, apresentando, para este fim, requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

I – matrícula atualizada do imóvel, acompanhado de autorização do proprietário para execução do empreendimento, quando for o caso;

II – planta do imóvel georreferenciada, com a determinação exata de:

a) divisas do imóvel, com seus rumos, ângulos internos e distâncias, além de estar inserido no contexto urbano;

b) curvas de nível com 1m (um metro) de equidistância;

c) árvores frondosas, bosques, florestas e áreas de preservação;

d) nascentes, cursos d`água e locais sujeitos à 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 500m (quinhentos metros) partindo dos vértices do imóvel, com as respectivas distâncias da área a ser utilizada;

h) servidões existentes, 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 da área total da gleba;

k) identificação do zoneamento existente no plano diretor.

§ 1º A Prefeitura Municipal expedirá certidão informando a viabilidade ou não de implantação do condomínio horizontal de lotes.

§ 2º A certidão de que trata este artigo deverá ser expedida no prazo máximo de 30 (trinta) dias e vigorará pelo prazo máximo de 360 (trezentos e sessenta) dias após a sua expedição, renovável por igual período:

a) apresentar Declaração de Viabilidade Ambiental;

b) passar pela análise da CAT.

CAPÍTULO IV
DA APROVAÇÃO

Art. 7º Após a análise prévia o interessado solicitará a aprovação final do condomínio horizontal de lotes à Prefeitura Municipal, anexando os seguintes documentos:

I – projeto completo apresentado através dos seguintes elementos:

a) 2 (duas) vias em cópias impressas;

b) 1 (uma) cópia em meio digital, em formato PDF e dwg, apresentado em mídia CD-R ou similar;

II – memorial descritivo, contendo obrigatoriamente:

a) denominação do condomínio horizontal de lotes;

b) descrição sucinta do condomínio horizontal de lotes com suas características e fixação das zonas a que pertence à gleba;

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

d) condições urbanísticas do condomínio horizontal 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) lotes caucionados como garantia de execução dos serviços de infraestrutura;

g) a descrição sucinta do sistema de destinação final dos esgotos sanitários;

h) projeto de pavimentação dos passeios das vias de circulação e áreas de uso comum;

III – projetos complementares previamente aprovados pelas concessionárias dos respectivos serviços públicos, apresentados em 2 (duas) vias impressas 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, bem como projeto de prevenção ou combate à erosão, quando necessário;

b) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de abastecimento de água potável e, quando necessário, com o projeto de captação, tratamento e preservação;

c) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de coleta de águas servidas;

d) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública, sendo que deverão ser adotados obrigatoriamente para a iluminação pública sistemas de luz de alta eficiência;

e) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos das obras de pavimentação dos acessos, sendo vedado o uso de pavimentação poliédrica irregular ou pavimento em concreto bruto;

f) projeto completo de arborização de todo o empreendimento;

g) projeto de viabilidade do destino do esgoto sanitário e do pluvial.

IV – Licença Prévia-LP do empreendimento, emitida pelo órgão ambiental competente.

V – Licença de Instalação-LI do empreendimento, emitida pelo órgão ambiental competente.

Parágrafo único - Além da documentação do projeto, o empreendedor deverá juntar no pedido de aprovação do condomínio horizontal de lotes:

I – certidão de inteiro teor do terreno, com no máximo de 3 (três) meses de expedição, exarada pelo Registro de Imóveis competente;

II – certidões negativas de impostos municipais, estaduais e federais, relativos ao imóvel;

III – certidão negativa de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;

IV – 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;

V – documentação de identificação e caracterização do proprietário do condomínio horizontal de lotes;

VI – cronograma físico de execução dos serviços e obras de infraestrutura exigidas;

VII – discriminação dos bens ou instrumentos oferecidos em garantia da execução dos serviços e obras de infraestrutura;

VIII – modelo do contrato de compromisso de compra e venda dos lotes, estabelecendo ao comprador as obrigações decorrentes da aquisição de um

lote;

IX – comprovantes de pagamento das taxas municipais.

Art. 8º Em nenhum caso o condomínio horizontal de lotes poderá prejudicar o escoamento normal das águas e ou as obras necessárias de infraestrutura do Município.

CAPÍTULO V
DO CAUCIONAMENTO

Art. 9º A Prefeitura Municipal, após análise e aprovação, expedirá o Alvará de Aprovação e Execução dos serviços e obras de infraestrutura exigidas para o mesmo.

Parágrafo único. Para retirada do Alvará de Aprovação e Execução, o empreendedor deverá anexar escritura pública de caução.

Art.10. Para fins de garantia da execução dos serviços e obras de infraestrutura exigidas para o condomínio horizontal de lotes, antes de sua aprovação será constituída caução real correspondente a 1,5 (um inteiro e cinco décimos) vezes o custo desses serviços e obras.

§ 1º a critério do Município, poderá ser admitida caução fidejussória sobre os serviços e obras de infraestrutura de que trata este artigo, respeitadas as demais condições nele estatuídas.

§ 2º a caução, quando real, será instrumentada por escritura pública, averbada no registro imobiliário competente no ato do registro do condomínio horizontal de lotes, ou será previamente registrada antes da sua aprovação, quando os imóveis caucionados localizarem-se fora da área do empreendimento, correndo os respectivos emolumentos, em ambos os casos, às expensas do empreendedor.

§ 3º conforme forem executadas as obras de infraestrutura, o empreendedor poderá solicitar o descaucionamento mediante comprovação à Prefeitura.

a) se a caução for real, será emitida Certidão de Descaucionamento;

b) se caução fidejussória, será autorizada a transferência bancária dos respectivos valores referentes às obras executadas;

§ 4º Para caução fidejussória o empreendedor deverá depositar o valor correspondente no banco e conta indicados pela Administração Pública Municipal.

§ 5º Juntamente com o instrumento de garantia deverá acompanhar o registro do condomínio o cronograma físico de execução dos serviços e obras de infraestrutura urbana, para ele exigido.

Art. 11. Caso o empreendedor não execute os serviços de infraestrutura nos prazos estabelecidos no cronograma físico de execução, sem uma justificativa devidamente apresentada e aceita pelo Município, será aplicada multa de 10% (dez por cento) sobre o valor caucionado.

Art. 12. Em caso de descumprimento superior a 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias nos prazos estabelecidos no cronograma físico de execução será utilizada a caução para execução dos serviços, que ficarão a cargo do ente público.

Parágrafo único. Caso os valores caucionados não cubram os custos

dos serviços não executados pelo empreendedor, o Município deverá buscar ressarcimento junto ao empreendedor que deu causa.

CAPÍTULO VI
DO REGISTRO E FISCALIZAÇÃO

Art. 13. Após a expedição do Alvará de Aprovação e Execução, o empreendedor terá o prazo de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias para registrar o condomínio na circunscrição imobiliária competente, sob pena de caducidade dos atos administrativos de sua aprovação.

Parágrafo único. Poderá o prazo estabelecido no *caput* do art. 13 ser prorrogado excepcionalmente por uma vez desde que seja justificado com fatos que comprovem a impossibilidade de registro do empreendimento.

Art. 14. 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, áreas não edificáveis, o cronograma físico dos serviços e obras e a existência de garantias reais ou fidejussórias, conforme art. 9º e parágrafo único.

Art. 15. É proibido vender lotes antes do registro do condomínio horizontal de lotes no Cartório de Registro de Imóveis competente.

§ 1º Verificado, pelo órgão fiscal competente, que o empreendedor realizou a ação descrita no *caput* deste artigo, será autuado no valor de 50 (cinquenta) 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 VII
DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO

Art. 16. Após a realização das obras constantes no projeto aprovado na Prefeitura, realizar-se-á vistoria a fim de emitir o Certificado de Conclusão das Obras-CCO.

§ 1º O Certificado de Conclusão das Obras-CCO 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.

§ 2º A falta do documento constante no *caput* do artigo impedirá a aprovação e o licenciamento das habitações internas do condomínio.

§ 3 º No Certificado de Conclusão das Obras-CCO deverá constar expressamente a liberação do caucionamento apresentado pelo empreendedor como garantia à execução dos serviços.

CAPÍTULO VIII
DA HABILITAÇÃO TÉCNICA DO PROFISSIONAL

Art. 17. Para os fins desta Lei, somente profissionais legalmente habilitados e devidamente cadastrados na Prefeitura poderão assinar, como responsáveis técnicos, levantamentos topográficos, projetos, memoriais descritivos, especificações, orçamentos, planilhas de cálculo, laudos, perícias, avaliações ou quaisquer outros documentos técnicos submetidos à apreciação da Prefeitura Municipal.

§ 1º Serão considerados profissionais legalmente habilitados aqueles inscritos e com situação regular junto ao CREA/CAU, segundo suas atribuições profissionais.

§ 2º 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.

§ 3º A Prefeitura Municipal não assumirá quaisquer responsabilidades por projetos a ela apresentados, aprovados ou não pelas concessionárias competentes.

§ 4º Todos os procedimentos realizados por profissional técnico, vinculados ao CREA/CAU, deverão ser acompanhados das respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica-ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT.

CAPÍTULO IX
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 18. Os condomínios horizontais de lotes instituídos por esta Lei deverão ter um percentual mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) da área total parcelada, para as vias de circulação, áreas não edificáveis, áreas verdes de lazer e recreação e áreas destinadas a equipamentos urbanos não edificáveis.

Art. 19. Os condomínios horizontais de lotes instituídos por esta Lei deverão, como medida compensatória, aplicar, fora dos limites intramuros do empreendimento, em local de interesse do Município, o valor referente ao percentual mínimo de 10% (dez por cento) das áreas de uso comum dos condôminos.

§ 1º Compreende para cálculo da porcentagem constante no *caput* do artigo, as vias de circulação, as áreas não edificáveis, áreas verdes de lazer e recreação e as áreas destinadas a equipamentos urbanos.

§ 2º O valor obtido na conversão do percentual referido no *caput* do artigo poderá ser transformado em pecúnia ou em benfeitorias à coletividade, conforme proposta apresentada à Administração Municipal.

§ 3º 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.

§ 4º 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.

§ 5º A área prevista no *caput* não pode estar incluída em Áreas de Preservação Permanente, de Contenção Urbana ou de Preservação do Patrimônio His-

tórico e Cultural.

Art. 20. Os condomínios horizontais de lotes deverão executar o arruamento da via principal de acesso, que terá largura mínima de 14m (quatorze metros), salvo os casos em que o sistema viário não permita.

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

§ 2º As obras de infraestrutura referidas no § 1º são:

a) pavimento em bloco intertravado ou asfáltico, e meio fio;

b) rede de iluminação pública devendo as luminárias ser obrigatoriamente de tecnologia de alta eficiência;

c) rede de água, esgoto cloacal e pluvial, conforme especificações dos órgãos reguladores;

d) pavimentação de calçada em material não derrapante vedada a utilização de pedras basalticas irregulares e concreto bruto ou alisado, atendendo as normas de acessibilidade.

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

§ 4º Todas as áreas ajardinadas situadas no limite da propriedade condominial serão mantidas pelo condomínio, inclusive as externas ao perímetro murado ou cercado, bem como o passeio público, calçada.

Art. 21. O projeto de condomínio horizontal de lotes deverá ser acompanhado de memoriais descritivos e preenchimento dos quadros de áreas.

Art. 22. Serão áreas e edificações de uso privativo e de manutenção privativa do condômino as vias urbanas internas de comunicação, os muros, guaritas, serviços e obras de infraestrutura, equipamentos condominiais e todas as áreas e edificações que, por sua natureza, destinem-se ao uso privativo de todos os condôminos.

§ 1º O recolhimento dos resíduos sólidos urbanos dos condomínios é de inteira responsabilidade dos mesmos, devendo acomodar em local apropriado, acessível através de via pública, para realização da coleta pública;

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

Art. 23. Todas as obras, coletivas ou individuais que vierem a ser edificadas no condomínio horizontal de lotes deverão ser previamente submetidas à aprovação pelo setor competente do Município, aplicando-se a elas o regime urbanístico do empreendimento e as normas válidas para construções naquela região, seguindo o que determina o Plano Diretor, o Código de Obras e legislação vigente.

Parágrafo único. No caso das edificações individuais, os índices urbanísticos serão calculados tendo como base a área privada da unidade autônoma, levando em consideração o zoneamento da área onde se localiza.

Art. 24. Na instituição do condomínio horizontal de lotes é obrigatória a instalação de rede e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica, iluminação das vias comuns, rede de drenagem pluvial, esgotos sanitários,

segundo legislação específica, obras de pavimentação e tratamento paisagístico de áreas de uso privativo dos condôminos, ficando sob exclusiva responsabilidade dos condôminos a manutenção das redes e equipamentos urbanos que estiverem no interior da área condominial.

Art. 25. O Município, por seus setores competentes, fiscalizará a implantação de obras individuais ou coletivas e, ao final das mesmas, concederá o habite-se da obra.

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. 26. A aprovação dada pelo Município ao projeto de condomínio horizontal de lotes ficará condicionada à assinatura de termo de compromisso em que 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 de 4 (quatro) anos, prorrogáveis, desde que seja justificado com fatos que comprovem a impossibilidade da conclusão do empreendimento;

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.

Art. 27. Todos os procedimentos de aprovação e de viabilidade serão de competência da Secretaria Municipal de Supervisão e Planejamento - SESUPLAN, devendo o projeto, em todas as suas fases, ser aprovado pela Comissão de Análise Técnica-CAT.

Art. 28. Após conclusão de condomínio horizontal de lotes, a área não poderá ser convertida em loteamento ou outra forma de fracionamento de interesse do empreendedor, exceto nos casos previstos no § 2º do art. 4º desta Lei.

Art. 29. As despesas decorrentes desta Lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias.

Art. 30. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE SANTO AUGUSTO, RS, DE 26 DE NOVEMBRO DE 2020.

NALDO WIEGERT,
Prefeito Municipal

Gilson Rogério Maron
Secretário SESUPLAN.

Mauro Lorenzon,
Secretário SEFIN.

Registre-se e Publique-se em 26.11.2020.

Marlize Eleziane Petry Sperotto,
Chefe de Gabinete.