



MUNICÍPIO DE  
**CANGUÇU**

CAPITAL DA AGRICULTURA FAMILIAR

Prefeitura Municipal de Canguçu  
Estado do Rio Grande do Sul

**MENSAGEM Nº 075/2024**

Senhor Presidente,  
Senhores Vereadores,

Vimos à presença de Vossa Excelência e demais membros dessa Casa apresentar projeto de lei que tem por objetivo **“INSTITUIR O CONDOMÍNIO DE LOTES NO MUNICÍPIO DE CANGUÇU, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”**.

O projeto anexo, que busca a aprovação desta Casa Legislativa é originado diretamente da Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Urbanismo junto com equipe técnica, tem como objetivo principal atender a demanda externa, visando suprir uma demanda crescente e corrente, promovendo assim um regramento urbanístico coerente com nossa realidade municipal.

Solicitamos que essa Casa Legislativa acolha este projeto e tenha sua tramitação em **REGIME DE URGÊNCIA**.

**MARCUS VINICIUS MULLER PEGORARO**  
**Prefeito Municipal**

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR,  
SILVIO VENZKE NEUTZLING  
PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE  
VEREADORES CANGUÇU/RS**



## VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 9B36-BD28-ED7A-A1B7

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



MARCUS VINICIUS MULLER PEGORARO (CPF 008.XXX.XXX-40) em 18/10/2024 09:50:55  
(GMT-03:00)

Papel: Parte

Emitido por: AC VALID RFB v5 << AC Secretaria da Receita Federal do Brasil v4 << Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v5  
(Assinatura ICP-Brasil)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://cangucu.1doc.com.br/verificacao/9B36-BD28-ED7A-A1B7>



CAPITAL DA AGRICULTURA FAMILIAR

## **PROJETO DE LEI**

### **“INSTITUI O “CONDOMÍNIO DE LOTES” NO MUNICÍPIO DE CANGUÇU, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.**

**MARCUS VINÍCIUS MULLER PEGORARO**, Prefeito Municipal de Canguçu, Estado do Rio Grande do Sul, no uso das atribuições legais que lhe são conferidas pela Lei Orgânica;

**FAÇO SABER**, que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte lei:

**ART. 1º** -Fica instituído o condomínio de lotes, na zona urbana da cidade de Canguçu, 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.

## **CAPÍTULO I**

### **DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**ART. 2º** - Considera-se condomínio de lotes o empreendimento projetado nos moldes definidos na Lei 10.406/2002 - Código Civil, arts. 1.331 a 1.358-A; na Lei nº 4.591/64, especialmente o art. 8º; no Decreto Lei 271/67, art. 3º, onde no qual cada lote será considerado como unidade autônoma, a ele atribuindo-se fração ideal do todo; na Lei Estadual 10.116/94, especialmente o arts. 23 a 25.

**ART. 3º** -Para efeito de aplicação desta Lei, serão adotadas as seguintes definições:

Condomínio 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.

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

Alinhamento predial condominial: linha divisória entre o lote condominial e as ruas internas ao condomínio.



CAPITAL DA AGRICULTURA FAMILIAR

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

**Lote:** terreno servido de infraestrutura, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos em Lei Municipal.

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

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

**Área urbana:** área delimitada em Lei específica como urbana no município. **Unificação:** é a união de lotes, resultando em um único lote com metragem ampliada.

**Desdobro:** é a divisão de lotes, resultando em dois ou mais lotes que atendam os requisitos mínimos.

## **CAPÍTULO II DAS DIRETRIZES**

**ART. 4º** - Área total do empreendimento não poderá ser menor que 5.000 m<sup>2</sup> e maior que 20.000 m<sup>2</sup>, podendo ser modulado para melhor permeabilidade urbana a critério da Administração Municipal.

**§ 1º** – viabilidade preferencial para os terrenos localizados:

- a) em glebas anteriormente parceladas na forma de loteamento ou desmembramento que tenham originado áreas e equipamentos públicos;
- b) em zonas estruturadas com equipamentos públicos capazes de atender as necessidades da população existente e daquela a ser acrescida, mesmo quando esse terreno não tenha origem em gleba previamente parcelada;

**§ 2º** – viabilidade condicionada a exame, caso a caso, para os terrenos:

- a) com dimensões, áreas e divisas superiores ao estabelecidos no caput quando localizados em áreas de proteção ambiental onde essa forma de ocupação se revele conveniente para manter seus valores naturais.



MUNICÍPIO DE  
**CANGUÇU**

CAPITAL DA AGRICULTURA FAMILIAR

**ART. 5º** - Os lotes do condomínio de lotes deverão satisfazer o seguinte:

I – Ter área mínima de 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados);

II – Ter frente para via de no mínimo 10 m (dez metros);

- a) todos os lotes deverão ter frente para via de circulação;
- b) nos lotes de esquina a frente deverá ser indicada no projeto.

III – Ter largura mínima, em área edificável, que permita a inserção de um círculo de 10 m (dez metros) de diâmetro.

**ART. 6º** -As vias internas deverão possuir as seguintes larguras mínimas conforme o número de lotes do condomínio:

I – Quando possuir até 15 lotes:

- a) largura total de 7,40 m (sete metros e quarenta centímetros);
- b) via carroçável de 5,00 m (cinco metros);
- c) passeio/calçada de 1,20 m (um metro e vinte

centímetros). II – Quando possuir de 15 a 30 lotes:

- a) largura total de 9,00 m (nove metros);
- b) via carroçável de 6,00 m (seis metros);
- c) passeio/calçada de 1,50 m (um metro e cinquenta

centímetros). III – Quando possuir mais de 30 lotes:

- a) largura total de 10,00 m (dez metros);
- b) via carroçável de 7,00 m (sete metros);
- c) passeio/calçada de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

**Art. 7º** – O condomínio de lotes será para a implantação de unidades residenciais unifamiliares.



CAPITAL DA AGRICULTURA FAMILIAR

§ 1º – Poderão ser previstos no interior do condomínio, lotes destinados exclusivamente a comércio, desde que não superem uma área equivalente a 3% (três por cento) da área total do empreendimento e no mínimo o equivalente a um lote.

§ 2º – Deverá ser apresentado com clareza em planta e memorial descritivo a identificação do fim a que as unidades se destinam.

**Art. 8º** – A alteração de uso de qualquer lote do condomínio estará sujeita a análise e deverá cumprir o estabelecido na lei.

Parágrafo único – Para a alteração de uso deverá ser apresentada ata condominial com declaração expressa do pretendido e concordância unânime dos condôminos, com reconhecimento das assinaturas.

**ART. 9º** – A altura das edificações será de no máximo 9,00 m (nove metros), considerada do piso de acesso até o ponto mais alto da edificação.

Parágrafo único – Para os subsolos não haverá limite de altura, devendo ser considerando subsolo o pavimento com nível de piso no mínimo 2,00 m (dois metros) abaixo do nível médio do acesso ao lote.

**ART. 10** – Os condomínios de lotes deverão possuir estacionamento para visitantes na proporção mínima de 25% do número de lotes.

§ 1º – As vagas destinadas a visitantes deverão ter dimensões mínimas de 2,50 x 5,00 m.

§ 2º – Deverá ser reservado 2% do total de vagas, devidamente sinalizada conforme as normas, para veículos que transportem pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida, garantindo o mínimo de uma vaga.

§ 3º – Na hipótese da necessidade de apenas uma vaga destinada a visitantes, essa será devidamente sinalizada conforme o parágrafo 2º deste artigo.

§ 4º – Quando o número de vagas de estacionamento destinadas aos visitantes for igual ou superior a 10, também será reservado 5% do total de vagas, devidamente sinalizada conforme as normas, para veículos que transportem pessoa idosas, garantindo o mínimo de uma vaga.



MUNICÍPIO DE  
**CANGUÇU**

CAPITAL DA AGRICULTURA FAMILIAR

**ART. 11** – Os condomínios de lotes deverão, obrigatoriamente, nos limites de sua área, ser fechados com muro com altura mínima de 2,00 m (dois metros) e máxima de 3,00 m (três metros)

§ 1º – Junto a rua pública, deverá ser adotada medida de redução do impacto visual, causado pela construção do muro, quando este possuir mais de 50 (cinquenta) metros, utilizando preferencialmente, unidades arbóreas características da região.

§ 2º – Os muros para fechamento junto a rua pública obrigatoriamente serão de uso comum condominial, não podendo pertencer a unidade de uso exclusivo.

§ 3º – Junto a rua pública será admitido fechamento diferente de muro, quando a área interna for de uso comum do condomínio, respeitando-se as alturas definidas no caput.

§ 4º – Em áreas de preservação permanente (APPs) poderão ser adotados fechamentos diferentes de muro, porém respeitando-se as alturas definidas no caput, devendo sempre a situação ser avaliada pelo setor da área ambiental.

**ART. 12** – Os muros internos que subdividem os lotes

obedecerão ao seguinte: I – ter altura de 2,00 m (dois metros);

II – na testada, quando de material que não permita a visibilidade, deverão possuir altura máxima de 0,80 m (oitenta centímetros), podendo chegar a 2,00 m (dois metros) quando de material com visibilidade superior a 50%;

III – no recuo, os muros laterais obedecerão ao disposto no inciso anterior.

**ART. 13** – As construções nos condomínios de lotes deverão obedecer a um recuo mínimo de 2,00 m (dois metros) do alinhamento predial condominial, inclusive nos lotes de esquina.

§ 1º – No recuo mínimo não será admitida qualquer construção que possua cobertura.

§ 2º – Serão admitidos balanços de qualquer natureza, inclusive beirais, de até 1,00 m (um metro) sobre o recuo.



MUNICÍPIO DE  
**CANGUÇU**

CAPITAL DA AGRICULTURA FAMILIAR

**ART. 14** – O condomínio de lotes deverá possuir infraestrutura completa, com rede de distribuição de água, rede de distribuição de energia elétrica, rede de recolhimento de águas pluviais, rede de recolhimento de esgotos, pavimentação das vias e paisagismo.

**Parágrafo único** – Os serviços que forem prestados por concessionárias deverão ter seus projetos aprovados por estas.

**ART. 15** – Os resíduos sólidos gerados no condomínio horizontal de lotes deverão ser depositados em recipiente adequado, devendo estar localizado em área pertencente ao condomínio e voltada para a rua pública, de forma que para o recolhimento público não seja necessário acesso ao interior do condomínio.

**ART. 16** – Quando a área onde se pretende implantar o Condomínio Horizontal de Lotes, não tiver sido objeto de loteamento anterior, e dele não tenha resultado prévia doação de área pública, deverá:

I – ser descrita como gleba;

II – ser preservada áreas livres de uso comum equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) da gleba; III – ser destinado 10% (dez por cento) da gleba para uso público, conforme:

- a) Ser individualizada do condomínio;
- b) Possuir área útil, livre de áreas de preservação permanente, conforme o caput;
- c) Quando da mesma gleba onde se pretende implantar o condomínio, será indicado o desdobro e individualização no mesmo processo do condomínio;
- d) Quando em área diferente da que se pretende implantar o condomínio, poderá ser distante até 500 metros, desde que possua completa infraestrutura.

### **CAPÍTULO III**

#### **DOS PROCEDIMENTOS**

**ART. 17** – Para aprovação do projeto de condomínio de lotes será necessário seguir as seguintes etapas:

I – Viabilidade





MUNICÍPIO DE  
**CANGUÇU**

CAPITAL DA AGRICULTURA FAMILIAR

II – Aprovação da Viabilidade Técnica

III – Aprovação Definitiva

IV – Cauçionamento

V – Registro e Fiscalização

VI – Conclusão

## **CAPÍTULO IV**

### **DA VIABILIDADE**

**ART. 18** – Antes da elaboração do projeto de condomínio de lotes, o interessado deverá solicitar ao Município a expedição de Certidão de Estudo de Viabilidade do empreendimento (CEV), apresentando para este fim, requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

I – matrícula atualizada, acompanhado de autorização para aprovação do empreendimento quando o requerente não for o proprietário conforme a matrícula;

II – alinhamento predial da área onde será implantado o condomínio;

III – planta do imóvel com a determinação exata de:

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

b) curvas de nível com 1,00m (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;



MUNICÍPIO DE  
**CANGUÇU**

CAPITAL DA AGRICULTURA FAMILIAR

- g) identificação dos equipamentos comunitários e equipamentos urbanos, no local e adjacências, em um raio de 500 metros partindo dos vértices do imóvel, com as respectivas distâncias da área a ser utilizada;
- h) servidões existentes, faixas de domínio de 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) esperas e projeções de ruas em um raio de 500 metros partindo dos vértices do imóvel, com as respectivas distâncias da área a ser utilizada;
- k) cálculo da área total da gleba.

IV – Registro de Responsabilidade Técnica – RRT, e/ou Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, e/ou documento similar que comprove a responsabilidade técnica legal pelo projeto.

**ART. 19** – A Prefeitura Municipal expedirá certidão informando a viabilidade ou não de implantação do condomínio de lotes.

§ 1º - A certidão de que trata este artigo vigorará pelo prazo máximo de 1 (um) ano.

§ 2º - A certidão de que trata este artigo apenas indicará a viabilidade para a implantação do condomínio horizontal de lotes, e quando for o caso as peculiaridades de área que deverão ser observadas no projeto.

**ART. 20** – É facultado ao interessado a solicitação da Certidão de Estudo de Viabilidade (CEV).

## **CAPÍTULO V**

### **DA APROVAÇÃO DA VIABILIDADE TÉCNICA**



CAPITAL DA AGRICULTURA FAMILIAR

**ART. 21** – O interessado deverá solicitar ao Município a expedição de Certidão de Viabilidade Técnica de Condomínio de Lotes (CVTCL), apresentando para este fim, requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

I – matrícula atualizada, acompanhado de autorização para aprovação do empreendimento quando o requerente não for o proprietário conforme a matrícula;

II – alinhamento predial onde será implantado o condomínio;

III – planta do imóvel com as informações conforme constante do artigo 18, inciso III, quando não possuir CEV ou estiver com validade vencida;

III – projeto de urbanismo completo, com medidas, ângulos e informações necessárias a completa compreensão, com no mínimo:

a) planta de lotes;

b) planta de quadras e ruas;

c) perfil longitudinal e transversal das vias de circulação;

d) quadro de áreas detalhado;

IV – Registro de Responsabilidade Técnica – RRT, e/ou Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, e/ou documento similar que comprove a responsabilidade técnica legal pelo projeto;

V – memorial descritivo do empreendimento, contendo informações gerais, peculiaridades e obras pretendidas;

VI – Licença Ambiental Prévia.

**ART. 22** – A Prefeitura Municipal expedirá certidão informando a aprovação da viabilidade técnica ou não do condomínio horizontal de lotes.

§ 1º – A certidão de que trata este artigo vigorará pelo prazo máximo de 2 (dois) anos, podendo ser renovada por mais 2 (dois) anos.

§ 2º – A certidão de que trata este artigo indicará a viabilidade técnica para a implantação do condomínio de lotes, não permitindo qualquer obra, registro ou venda de lotes.



MUNICÍPIO DE  
**CANGUÇU**

CAPITAL DA AGRICULTURA FAMILIAR

## **CAPÍTULO VI**

### **DA APROVAÇÃO DEFINITIVA**

**ART. 23** – O interessado deverá solicitar ao Município a expedição de Certidão de Aprovação Definitiva de Condomínio de Lotes (CADCL), apresentando para este fim, requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

I– matrícula atualizada, acompanhado de autorização para aprovação e execução do empreendimento quando o requerente não for o proprietário conforme a matrícula;

II– Certidão de Viabilidade Técnica de Condomínio de Lotes (CVTCL) válida;

III – projeto de urbanismo completo, com medidas, ângulos, informações, e detalhamentos necessários a completa compreensão, com no mínimo as informações indicadas no art. 21, inciso III e suas alíneas, e também, o indicado no art. 23, inciso V e suas alíneas;

IV – memorial descritivo do empreendimento, contendo informações detalhadas, peculiaridades e obras pretendidas;

V– memorial descritivo das quadras, ruas e lotes, contendo no mínimo:

- a) Denominação do Condomínio Horizontal de Lotes;
- b) Ponto de referência;
- c) Área;
- d) Número do lote;
- e) Distâncias;
- f) Ângulos internos;
- g) Rumo ou azimuth;
- h) Coordenadas dos vértices;
- i) Confrontantes;

VI – projeto de terraplanagem;

VII – projeto de rede de drenagem pluvial conforme requisitos da Lei Municipal 4.569/2017;

VIII – projeto de rede de recolhimento de esgoto sanitário e tratamento, bem como do recolhimento e depósito de lixo;



MUNICÍPIO DE  
**CANGUÇU**

CAPITAL DA AGRICULTURA FAMILIAR

IX – projeto de

pavimentação;

X – projeto de paisagismo;

XI – projeto de rede de abastecimento de água potável aprovado pela concessionária;

XII – projeto de rede de distribuição de energia elétrica e iluminação condominial aprovado pela concessionária;

XIII – cronograma de execução das obras;

XIV – Registro de Responsabilidade Técnica – RRT, e/ou Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, e/ou documento similar que comprove a responsabilidade técnica legal pelo projeto;

XV – Escritura pública de caução.

**ART. 24** – A Prefeitura Municipal expedirá certidão informando a aprovação definitiva ou não do condomínio de lotes.

§ 1º – A certidão de que trata este artigo vigorará pelo prazo máximo de 2 anos, podendo ser renovada por mais 2 anos.

§ 2º – A certidão de que trata este artigo indicará a aprovação definitiva para a implantação do condomínio horizontal de lotes.

## **CAPÍTULO VII**

### **DO CAUCIONAMENTO E REGISTRO**

**ART. 25** – 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 por parte do empreendedor, devendo ser realizada por escritura pública segundo uma das seguintes modalidades:

I – garantia hipotecária;

II – caução em dinheiro, em títulos da dívida pública ou fidejussória.



**Parágrafo único** – Na escritura pública, deverão constar especificamente, as obras de responsabilidade do loteador e o prazo de sua execução

**ART. 26** – A garantia hipotecária deverá ser relativa a 30% (trinta por cento) da área reservada a lotes no condomínio, em localização a escolha do Município.

§ 1º – A garantia hipotecária deverá ser averbada no registro imobiliário competente no ato do registro do condomínio 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.

§ 2º – No caso de ser verificado que a porcentagem prevista no caput do artigo ser financeiramente inferior ao valor das obras, cuja execução estão por ela garantidas, poderá o poder público exigir a hipoteca de tantos lotes quantos entender necessários para a real garantia das obras que deverão ser executadas.

**ART. 27** – Em qualquer das demais modalidades de garantia o valor será equivalente ao custo orçado das obras a serem executadas e aceito pelos órgãos técnicos competentes da Prefeitura.

**Parágrafo único** – Para caução fidejussória o empreendedor deverá depositar o valor correspondente no banco e conta indicados pela Administração Pública Municipal.

**ART. 28** – Conforme forem executadas as obras de infraestrutura, o empreendedor poderá solicitar o descaucionamento mediante comprovação à Prefeitura.

- a) se a caução for por garantia hipotecária, será emitida Certidão de Descaucionamento;
- b) se a caução for fidejussória, será autorizada a transferência bancária dos respectivos valores referentes às obras executadas.

**ART. 29** – Após a expedição da Certidão de Aprovação Definitiva de Condomínio de Lotes (CADCL) o empreendedor terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para registrar o condomínio no Registro de Imóveis.



CAPITAL DA AGRICULTURA FAMILIAR

**Parágrafo único** – Por requerimento do interessado, poderá ser emitida certidão de renovação por igual prazo apenas para fins de registro imobiliário.

**ART. 30** – É proibido vender lotes antes do registro do condomínio 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) UPR's (Unidade Padrão de Referência) 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 VIII**

### **DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO**

**ART. 31** – Após a realização das obras constantes no projeto aprovado na Prefeitura, por requerimento do empreendedor, 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 vistoria das obras referentes a urbanização será realizada por arquiteto e urbanista.

§ 3º – A falta do documento constante no caput do artigo, impedirá a aprovação e o licenciamento das habitações internas do condomínio.

## **CAPÍTULO IX**

### **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**



MUNICÍPIO DE  
**CANGUÇU**

CAPITAL DA AGRICULTURA FAMILIAR

**ART. 32** – Serão áreas e edificações de uso privativo e de manutenção privativa do condomínio as vias urbanas internas de comunicação, os muros, guaritas, serviços e obras de infra-estrutura, equipamentos condominiais e todas as áreas e edificações que, por sua natureza, destinem-se ao uso privativo de todos os condôminos.

§ 1º – O sistema de esgotamento sanitário, seja individual ou coletivo, é de inteira responsabilidade dos condôminos;

§ 2º – O recolhimento dos resíduos sólidos urbanos do condomínio é de inteira responsabilidade dos condôminos;

§ 3º – A iluminação condominial é de inteira responsabilidade dos condôminos.

**ART. 33** – Na instituição do condomínio 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. 34** – Todas as obras, coletivas ou individuais que vierem a ser edificadas no condomínio 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.

§ 1º – Durante a construção do condomínio a Prefeitura não admitirá a aprovação e execução em lotes de uso exclusivo.

§ 2º – Os projetos mencionados no parágrafo anterior serão analisados, contudo fica condicionada sua liberação a emissão do Certificado de Conclusão das Obras (CCO) do condomínio.

**ART. 35** – 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.





CAPITAL DA AGRICULTURA FAMILIAR

**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. 36** – A aprovação dada pelo Município ao projeto de condomínio de lotes ficará condicionada à Escritura Pública de Caução, onde 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 2 (dois) anos, prorrogáveis a pedido do empreendedor por mais 2 (dois) anos;
- b) a executar e colocar os marcos de alinhamento e nivelamento, os quais deverão ser de concreto, segundo localização e padrão definidos pelo Município;
- c) permitir e facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços.

**ART. 37** – O condomínio de lotes poderá ter regramento urbanístico próprio, desde que não conflitante com esta e demais legislações municipais.

**Parágrafo único** – As regras urbanísticas próprias deverão constar na convenção de condomínio registrada no Registro de Imóveis.

**ART. 38** – Todos os procedimentos de aprovação e de viabilidade serão de competência da Secretaria Municipal de Urbanismo.

**ART. 39** – O Executivo poderá regulamentar esta Lei por Decreto para sua fiel execução.

**ART. 40** – Esta lei revoga a lei municipal nº 4.929/2020.

**ART. 41** – Revogadas as disposições em contrário, esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.



MUNICÍPIO DE  
**CANGUÇU**

CAPITAL DA AGRICULTURA FAMILIAR

**GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE  
CANGUÇU/RS, XX DE OUTUBRO DE 2024**

**MARCUS VINICIUS MULLER PEGORARO**  
**Prefeito Municipal**

**Registre-se e Publique-se**

**ALINE DUTRA WEBER**  
**Chefe de Gabinete do Prefeito**

## REFERÊNCIAS E EXPLICAÇÕES A RESPEITO DO PROJETO DE LEI DE CONDOMÍNIO DE LOTES

**Artigo 4º:** Parágrafos 1º e 2º: base extraída da Lei estadual 10.116/1994, Art. 24

**Artigo 5º:** O artigo 3º do Decreto Lei 271/67 indica que “*Aplica-se aos loteamentos a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, equiparando-se o loteador ao incorporador, os compradores de lote aos condôminos e as obras de infra-estrutura à construção da edificação*”, a referida lei 4.591/64 “Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias”, sendo o loteamento regulamentado pela Lei 6.766/67, a qual, por meio da Lei nº 13.465/2017, teve acrescido ao art. 2º o § 7º, trazendo a possibilidade do condomínio de lotes.

É perceptível analogia entre o loteamento e o condomínio de lotes, sendo ambos empreendimentos que realizam o parcelamento do solo, portanto a manutenção das dimensões de lote de acordo com a Lei Municipal 795/82 é o mais indicado, para que não ocorra a demasiada proliferação de apenas um tipo de empreendimento em detrimento de outro.

Além disso, nos municípios vizinhos de Pelotas e Rio Grande as dimensões dos lotes são tratadas com semelhança ou até mesmo superior ao estabelecido em sua legislação de parcelamento do solo. Já em São Loureço do Sul a lei apenas estabelece que para os condomínios de lotes a regra será a mesma dos loteamentos.

**Artigo 6º:** A largura de ruas e passeios é associada a densidade de ocupação (definida pelo tamanho dos lotes e potencial construtivo), ao tamanho do empreendimento e ao potencial de uso coletivo.

Desta forma a largura de ruas e passeio/calçada adotada é a mesma indicada na lei de condomínios de casas, Lei Municipal nº 4.299/2015.

**Artigo 7º, § 1º:** Visando a sustentabilidade urbana, de forma a garantir uma dinâmica social contemporânea, é interessante permitir a disposição de lotes para uso comercial junto aos residenciais, ainda que em condomínio residencial fechado. Contudo, deve se pensar que o adquirente de um lote em condomínio busca sossego, e comércios por vezes, geram barulho e movimento. Portanto o percentual estabelecido para as áreas comerciais é baixo, pensando em pequenos comércios para que não haja incompatibilidade de uso.

**Artigo 7º, § 2º:** O Código Civil – Lei 10.406/2002, art. 1.332, inciso III, indica, entre outros, a necessidade da indicação do uso a que se destinará cada unidade ao instituir-se o condomínio.

**Artigo 8º:** Um condomínio representa de uma certa forma uma sociedade, onde os condôminos possuem deveres e obrigações conjuntas sobre as coisas de uso comum, e também de maneira particular sobre as coisas de uso exclusivo. Também assumem e aceitam uma convenção ao se tornarem parte do

condomínio. Por esse motivo não seria justo a aquisição de um lote com determinadas características que depois poderiam ser alteradas.

Por exemplo: um condômino adquire um lote distante de um lote comercial, para evitar demasiado movimento ou barulho. E após, sem ser consultado, o lote lindeiro ao seu torna-se comercial; frustrando sua expectativa, até então garantida, justamente pelo fato de tratar-se de um condomínio com regras preestabelecidas.

O Código Civil – Lei 10.406/2002, art. 1.343, expõe sobre a aprovação unânime dos condôminos quando houver pretensão de alteração condominial.

**Artigo 9º:** Altura máxima estabelecida tendo como base a altura necessária para a construção de 2 pavimentos e telhado com grande inclinação, sem contar a altura de subsolos conforme estabelecido no parágrafo único do artigo.

É necessário estabelecer um limite de altura para garantir o direito dos condôminos em saberem os limites de potencial construtivo, garantindo sol e ventilação a todos os adquirentes de lotes.

**Artigo 10:** Devido a recorrente falta de vagas de estacionamento nas ruas de nossa cidade, não se pode deixar de prever vagas de estacionamento destinadas a visitantes do condomínio. Tal previsão também se faz necessária devido a possibilidade de o condomínio possuir ruas mais estreitas dos que as comumente utilizadas em loteamentos abertos.

O Estatuto da Pessoa com Deficiência - Lei 13.146/2015, art. 47, § 2º, estabelece 2% das vagas às pessoas com deficiência com comprometimento de mobilidade.

O Estatuto da Pessoa Idosa – Lei 10.741/2003, art. 41, estabelece 5% das vagas às pessoas idosas.

**Artigo 11:** Por se tratar de área privada deverá ser completamente fechada, conforme também exposto no Código de Obras do Município. Além disso, o condomínio tem no senso comum a ideia de ser um local mais seguro e, portanto, o fechamento total é imprescindível.

**Artigo 12:** Por se tratar da divisão em áreas de uso privativo, no condomínio de lotes se permite a construção de muros que subdividam os lotes. Contudo, junto ao alinhamento predial condominial esses fechamentos devem ser menores ou permeáveis para aumentar a visibilidade devido as ruas serem mais estreitas que o usual.

**Artigo 13:** Por permitir ruas internas mais estreitas que o usual em loteamentos, deverá ser respeitado um recuo mínimo nas construções em relação ao alinhamento predial condominial para mitigar a sensação de estreitamento.

**Artigo 14:** Por se tratar de propriedade particular, assim como qualquer outro empreendimento deverá ser dotado de total infraestrutura.

**Artigo 15:** Sendo o condomínio de lotes uma área totalmente particular, o serviço público de recolhimento de lixo se dará na portas de acesso a este, portanto o empreendimento deverá possuir local adequado para o armazenamento do lixo, com acesso externo, até o recolhimento público.

**Artigo 16:** Conforme a Lei Estadual 10.116/1994, artigo 26, em condomínios por unidades autônomas deverá ser preservado no mínimo 35% da área como livre e de uso comum.

Também no artigo 26, parágrafo 3º, há a indicação da doação de área para uso público quando a gleba objeto do condomínio não tiver originado área pública anterior.

Desta forma, o entendimento é de que exista a preservação de no mínimo 35% de área objeto do condomínio para utilização de uso comum. Sendo que ao menos 10% sejam de uso público, ou seja, aberto a todos munícipes. Restando então 25% que poderiam estar localizados no interior do condomínio, desde que de uso coletivo, a exemplo de ruas e praças internas.

**Artigo 17:** Etapas necessária para a realização do empreendimento.

**Artigos 18, 19 e 20:** Documentação necessária a perfeita compreensão do local onde se deseja implantar o empreendimento.

A etapa de viabilidade apenas indica a possibilidade de realização de um condomínio de lotes na área pretendida e quais os pré-requisitos necessários a esta implantação.

Nesta etapa não é necessária a apresentação de projeto ou estudo interno da área, apenas indicação das interferências externas, de maneira a garantir a mobilidade urbana, proteção do meio-ambiente e segurança pública.

**Artigo 21 e 22:** Documentação necessária a perfeita compreensão do projeto conforme sua etapa.

A Viabilidade Técnica demonstra a viabilidade do condomínio de lotes com suas ruas, lotes e áreas, garantindo ao empreendedor que poderá realizar o empreendimento na forma que foi aprovado, desde que compatível com os demais projetos de infraestrutura e ambiental.

**Artigo 23 e 24:** Documentação necessária a perfeita compreensão do projeto, compatível com todos os projetos de infraestrutura e ambiental.

A Aprovação Definitiva indica que o projeto está apto a execução, apenas a depender da Licença Ambiental de Instalação.

**Artigo 25, 26, 27 e 28:** Por se tratar de certa forma de modalidade de parcelamento do solo, muito parecida com loteamento, é necessário que o município garanta o perfeito ordenamento territorial, previsto pelo Estatuto das Cidades em seu artigo 2º.

Ainda na lei 6.766/1979, o artigo 9º e o inciso V do artigo 18, indicam a obrigatoriedade de “instrumento de garantia” para execução das obras.

Essa relação de semelhança do “lote” em loteamento ou em condomínio de lotes pode ser observada na Lei Federal 6.766/1979, artigo 2º, parágrafo 7º.

**Artigo 29 e 30:** O prazo para registro do empreendimento bem como a proibição de venda de lotes se assemelha ao de loteamentos, previsto em lei municipal e lei federal de parcelamento do solo.

**Artigo 31:** Com a conclusão das obras condominiais será emitido certificado de conclusão, semelhante ao que já ocorre nos processos de loteamento.

**Artigo 32 e 33:** Indica e reforça, com clareza, que todas as obras e sistemas internos ao condomínio são de inteira responsabilidade do condomínio, assim como em um condomínio edilício.

**Artigo 34 e 35:** Todas as obras de edificação que forem realizadas internamente ao condomínio deverão passar por análise e aprovação e vistoria em sua conclusão, de maneira idêntica ao que já ocorre atualmente, e também deverão respeitar as regras condominiais.

**Artigo 36:** Reforça as obrigações do empreendedor.

**Artigo 37:** Indica a possibilidade do condomínio possuir regras urbanísticas próprias, desde que não conflitante com as municipais.

**Artigo 38:** Indica que os processo de Condomínio de Lotes sempre deverão tramitar na secretaria de Urbanismo, ou seja, secretaria onde o departamento de urbanismo estiver alocado.



## VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 9A10-8BE6-6D76-5E34

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ **ANDERSON FRANZ EICHOLZ** (CPF 011.XXX.XXX-89) em 27/08/2024 13:09:49 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ **NILSON NORBERG** (CPF 374.XXX.XXX-97) em 27/08/2024 13:47:28 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ **ALEXANDRE DAMMERO PACHECO** (CPF 032.XXX.XXX-02) em 27/08/2024 14:36:20 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ **HEBE MARTINS DAMÉ** (CPF 001.XXX.XXX-80) em 28/08/2024 11:04:28 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ **HELENA CASALINHO MARQUES SILVEIRA** (CPF 004.XXX.XXX-00) em 28/08/2024 11:16:54 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ **LARISSA DE SOUZA VALADÃO** (CPF 042.XXX.XXX-52) em 30/08/2024 13:29:24 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://cangucu.1doc.com.br/verificacao/9A10-8BE6-6D76-5E34>