Estado do Rio Grande do Sul
MUNICIPIO DE ERECHIM
PREFEITURA MUNICIPAL
Praça da Bandeira, 354
Fone: (54) 3520 7000
99700-000 Erechim – RS

Of. Exp. Câm. N.º 067/2021 Erechim,02 de junho de 2021.

Excelentíssima Senhora,
Vereadora ANA LUCIA SILVEIRA DE OLIVEIRA
D.D. Presidente do Poder Legislativo,
Nesta Cidade.

Senhora Presidente:

Encaminhamos-lhe o Projeto de Lei Complementar n.º 009/2021, que altera a Lei Complementar 010/2019 que dispõe sobre o desenvolvimento urbano e sobre o zoneamento de uso do solo urbano.

Na expectativa de que este seja acolhido, subscrevemo-nos com apreço e consideração.

Atenciosamente,

Paulo Alfredo Polis,
Prefeito Municipal.

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 009/2021.

Altera a Lei Complementar 010/2019 que dispõe sobre o desenvolvimento urbano e sobre o zoneamento de uso do solo urbano.

Art. 1.º Fica alterado o inciso VI e revogado o inciso VII do Art. 160, da Lei Complementar n.º 010, de 02 de dezembro de 2019, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 160.....

(...)

VI – Condomínio de Lotes: TIPO I com área total de até 10.000m² e TIPO II com área acima de 10.000m²;

VII – (Revogado)." (NR)

Art. 2.º Fica alterada a Seção VI da Lei Complementar n.º 010, de 02 de dezembro de 2019, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"Seção VI

Condomínio de Lotes

Art. 167. Entende-se por Condomínio de Lotes, a divisão de gleba ou lote em unidades isoladas entre si, constituindo, cada unidade, propriedade autônoma destinada à edificação futura, às quais correspondem áreas privativas e comuns dos condôminos, formando a fração ideal da unidade, expressa sob a forma decimal ou ordinária, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio.

§ 1º Cada unidade do Condomínio será tratada como objeto de propriedade exclusiva, assinalada por designação especial numérica ou alfabética, para efeito de identificação e discriminação que sobre a qual se erguerá edificação.

§ 2º Os Condomínios de Lotes deverão ser registrados com esta nomenclatura no Cartório de Registro de Imóveis, com registro independente para cada unidade autônoma, sem necessidade de vinculação com edificação, indicando a fração ideal, área de uso comum e área privativa de cada condômino.

Imóveis, não será permitido o seu desmembramento.

Art. 167A. Os Condomínios de Lotes TIPO I caracterizam-se por:

a) Área total de até 10.000m²;

b) As dimensões mínimas dos terrenos deverão respeitar o estipulado no Zoneamento para o local;

c) O sistema de circulação de veículos e pedestres será definido a critério do empreendedor, porém nunca inferior a 6,50m, sendo: 5,00m a largura mínima para as vias, e 1,50m a largura mínima para circulação para pedestres;

d) Deverá ser prevista área de recreação e lazer interna do condomínio de, no mínimo, 5% da área do lote;

e) Será necessária a doação de 10% de área verde, com frente para rua oficial. As áreas verdes poderão ser permutadas, a critério do empreendedor, mediante processo administrativo, a ser encaminhado e aceito junto a Secretaria de Meio Ambiente;

f) Não será necessária a doação de institucional.

Art. 167B. Os condomínios de lotes TIPO II caracterizam-se por:

a) Área total acima de 10.000m²;

b) As dimensões mínimas dos terrenos deverão respeitar o estipulado no Zoneamento para o local;

c) O sistema de circulação de veículos e pedestres deverá ter no mínimo 12,00 metros, sendo: 9,00m a largura mínima para as vias, e 1,50m, em ambos os lados, a largura mínima para circulação para pedestres;

d) Deverá ser prevista área de recreação e lazer interna do condomínio de, no mínimo, 5% da área do lote;

e) Será necessária a doação de 10% de área verde, com frente para rua oficial. As áreas verdes poderão ser permutadas, a critério do empreendedor, mediante processo administrativo, a ser encaminhado e aceito junto a Secretaria de Meio Ambiente;

f) Não será necessária a doação de área institucional.

Art. 167C. Será permitido condomínios de lotes tipo I ou II que resulte em terrenos com declividade até 30% (trinta por cento) medidos através do perfil longitudinal ou transversal do terreno. Casos que excedam esse limite, com áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento) e inferior a 47% (quarenta e sete por cento) somente será admitido mediante condições especiais de controle ambiental e comprovação da estabilidade do solo por meio de laudo geotécnico emitido por Responsável Técnico, devidamente acompanhado da referente Anotação de Responsabilidade Técnica – ART e a critério do IPUA-E.

Art. 167D. O traçado das vias não deve apresentar rampa superior a 30% (trinta por cento), salvo os casos excepcionais de ordem técnica, a critério do IPUA-E.

Art. 167E. Será vedada a instituição de Condomínio de Lotes nas áreas de glebas das quais resultem impedimentos ao desenvolvimento urbano, em especial a descontinuidade do sistema viário.

Parágrafo único. Para implantação e aprovação do Condomínio de lotes, solicitar estudo de viabilidade técnica para o IPUA-E. Ao requerer análise e diretrizes ao IPUA-E, encaminhar no mínimo: projeto proposto e planta topográfica com a localização de eventuais recursos hídricos e demais condicionantes ambientais envolvidos.

Art. 167F. Deverão ser executadas, no mínimo, as seguintes obras de urbanização interna aos condomínios TIPO I e TIPO II:

a) Meio-fio e pavimentação das vias internas;
b) Rede de abastecimento de água interna;
c) Redes de distribuição de energia e iluminação de todas as áreas de uso comum;
d) Rede de drenagem pluvial;
e) Fechamento cercado e/ou murado, com altura mínima de 1,80m, no perímetro do condomínio.

§ 1º Junto ao acesso principal do condomínio, no limite com o sistema viário, deverá ser destinado espaço para localização de medidores, coletores de correspondências e demais equipamentos necessários de suporte condominial.

§ 2º A colocação de lixeira ou compartimento para depósito de lixo será

obrigatória e deverá estar situada a partir do limite com o sistema viário para dentro do condomínio de lotes, devendo permitir fácil acesso e retirada do lixo, pelo lado do passeio público, pelos servidores do órgão de limpeza pública.

Art. 167G. As vias de circulação internas dos Condomínios de Lotes serão de acesso privado, com tráfego restrito. O acesso de pedestres e veículos ao condomínio ocorrerá segundo normas estabelecidas em convenção de condomínio.

Art. 167H. As vias internas são de propriedade, conservação e manutenção do condomínio, assim como as redes de infraestrutura e demais obras e benfeitorias. O Município não estenderá qualquer serviço público ao interior do condomínio.

Art. 167I. Para a aprovação em fase única, o projeto deverá conter:

I – O sistema viário com os gabaritos e perfis longitudinais das vias de comunicação, em escala horizontal compatível.

II – Os espaços destinados para área de recreação e lazer, com a qualificação e localização das respectivas áreas.

III – A divisão em quadras e a subdivisão destas em lotes, com a respectiva numeração, suas dimensões e áreas.

IV – Dimensões lineares e angulares do projeto, os raios, as cordas, os arcos, os pontos de tangência e os ângulos centrais das vias em curva.

V – Indicações dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos ou nas curvas das vias projetadas e amarradas às referências de nível adotadas pelo Município.

VI – Indicação das servidões e restrições especiais que eventualmente gravem os lotes ou edificações.

VII - Projeto da rede de esgoto pluvial, contendo diâmetro das canalizações e especificações dos materiais a serem empregados. Quando a canalização pública for insuficiente ou não existir na rua onde o condomínio desaguar suas águas pluviais, a solução do problema será indicada pela Municipalidade, executada e custeada pelo empreendedor.

VIII – Memorial descritivo do projeto, com a descrição minuciosa do projeto, com denominação, situação e características da gleba, limites e confrontações, área total

projetada e áreas parciais (do conjunto de lotes, áreas verdes reservadas e áreas de uso comum), indicando as percentagens em relação ao total; planilha dos lotes e áreas reservadas com as respectivas confrontações; descrição do sistema e características dos marcos a serem implantados, e outros elementos julgados necessários.

IX – Pavimentação e arborização das vias, observados os critérios e normas técnicas adotadas pelo Município;

X – Outras plantas, desenhos, cálculos, documentos e detalhe, julgados necessários para perfeito esclarecimento do projeto.

XI – Anotações de Responsabilidade Técnica e Registros de Responsabilidade Técnica referente aos projetos.

XII – Título de Propriedade Atualizado.

XIII – Apresentar o parecer de viabilidade técnica do IPUA-E.

XIV – Apresentar a viabilidade técnica da concessionária de distribuição de energia e da concessionária de distribuição de água.

XV – Certificado de Conformidade do Corpo de Bombeiros, quando necessário.

XVI – Licenciamento Ambiental, que ocorrerá em fase única na Secretaria de Meio Ambiente.

Parágrafo único. Os proprietários e responsáveis técnicos são solidariamente responsáveis pelo cumprimento das exigências técnicas, na execução das obras de infraestrutura projetadas.

Art. 167J. Para a entrega definitiva e emissão de Certidão de Conclusão e Entrega da Obra do condomínio TIPO I e TIPO II, deverão ser apresentados ao Município, os seguintes documentos:

I. Cópia da Matrícula atualizada de registro do condomínio;

II. Laudo Técnico atestando as condições da infraestrutura implantada.

§ 1º Após a entrega dos documentos, o Município efetuará vistoria no local para verificação das obras executadas, no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da solicitação. Caso não haja parecer pelo município, em 30 (trinta) dias, será liberado automaticamente a Certidão de Conclusão da Obra.

Art. 167K. O prazo máximo para execução total das obras do condomínio, não poderá ser superior a 04 (quatro) anos a contar da data de emissão do alvará de execução

de obras.

Parágrafo único. Decorrido o prazo estabelecido para a execução das obras do condomínio, deverá o projeto aprovado ser submetido à apreciação do Município para revalidação desde que haja sido executado no mínimo 30% (trinta por cento) das obras.

Art. 167L. Os projetos das edificações privadas ou de uso comum nos Condomínios de Lotes TIPO I e TIPO II deverão satisfazer os mesmos índices urbanísticos previstos para o zoneamento de sua implantação, sendo vedadas as edificações multifamiliares.

§ 1º As edificações privadas ou de uso comum serão aprovadas de acordo com o DECRETO Nº 4.878, DE 14 DE JANEIRO DE 2020, ou a legislação que a suceder.

§ 2º As obras das edificações privadas ou de uso comum serão concluídas com Certidão de Habite-se individual, de acordo com a LEI COMPLEMENTAR Nº 012, DE 02 DE DEZEMBRO DE 2019 e suas alterações." (NR)

Art. 3.º Fica revogada a Seção VII e o Art. 168 da Lei Complementar n.º 010, de 02 de dezembro de 2019.

Art. 4.º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Erechim/RS,02 de junho de 2021.

Paulo Alfredo Polis
Prefeito Municipal

Estado do Rio Grande do Sul
MUNICIPIO DE ERECHIM
PREFEITURA MUNICIPAL
Praça da Bandeira, 354
Fone: (54) 3520 7000
99700-000 Erechim – RS

J U S T I F I C A T I V A

O atual sistema de parcelamento do solo, se bem aplicado, permite ao município controlar razoavelmente a transformação da superfície, tanto urbana quanto rural.

Para que a referida técnica tenha êxito, é fundamental que o Município faça uso das prerrogativas que a lei lhe confere: delimitar corretamente a área urbana e de expansão urbana, expedir diretrizes de urbanização que assegurem infraestrutura adequada, dispor de terrenos públicos suficientes para atender a demanda futura por áreas de uso comum e equipamentos comunitários, atentar para as garantias propostas pelo empreendedor em casos de aprovação de projetos em fase única, dentre outros procedimentos cabíveis.

Após análise técnica realizada pela Secretaria Municipal de Obras Públicas, Habitação, Segurança e Proteção Social, em conjunto com o Instituto de Planejamento Urbano e Ambiental Sustentável de Erechim – IPUA-E, identificou-se algumas incompatibilidades entre as Leis Complementares n.º 010/2019 e 011/2019 no que tange aos Loteamentos de Acesso Controlado. Esse tipo de condomínio por unidade autônoma, possui diretrizes dispersadas em ambas as referidas leis, gerando prismas diferentes de interpretações.

Entende-se que o Loteamento de Acesso Controlado deve ser renomeado para **Condomínios de Lotes**, estando condicionado a um regramento melhor fundamentado e inserido na Lei Complementar n.º 010/2019, unicamente, devendo ser adequados e/ou revogados, conforme o caso, os assuntos pertinentes a este tema na Lei Complementar n.º 011/2019.

No mesmo diapasão, a Lei Complementar n.º 011/2019, carece de atualizações para convergir com as alterações da legislação federal, qual seja, Lei n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979, com o escopo de simplificação e desburocratização de projetos de parcelamentos de solo.

Ante o exposto, encaminhamos-lhes o presente projeto para apreciação e deliberação positiva por parte dos nobres Vereadores.

Prefeitura Municipal de Erechim/RS, 02 de junho de 2021.

Paulo Alfredo Polis
Prefeito Municipal