



PROJETO DE LEI nº 035/2025

Origem: Poder Executivo

Dispõe sobre a instituição de Condomínio de Lotes para fins residenciais na zona urbana da cidade de Passa Sete e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE PASSA SETE, Estado do Rio Grande do Sul, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Lei Orgânica Municipal.

FAÇO SABER, que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou o Projeto de Lei nº 035/2025, de origem do Poder Executivo, e eu sanciono e promulgo a seguinte LEI:

Art. 1º. Fica instituído, no âmbito da zona urbana da cidade de Passa Sete/RS, o condomínio de lotes para fins residenciais, mediante prévia aprovação dos projetos pelos órgãos públicos competentes, respeitando-se os índices urbanísticos e critérios previstos no Código de Obras, Plano Diretor, Lei de Diretrizes Urbanas e demais normas vigentes.

Art. 2º. Considera-se condomínio de lotes, o empreendimento que será projetado nos moldes definidos no art. 1.331 e seguintes do Código Civil, art. 8º da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e art. 3º do Decreto-Lei nº 271/67, de 28 de fevereiro de 1967, no qual cada lote será considerado como unidade autônoma, a ela atribuindo-se fração ideal do todo.

Art. 3º. O condomínio de lotes deverá satisfazer, pelo menos, aos seguintes requisitos:

- I – os lotes terão área mínima de 240,00m² (duzentos e quarenta metros quadrados);
- II – as pistas de rolamento dos acessos deverão ter no mínimo largura de 6,00m (seis metros);
- III – os lotes deverão ter largura mínima de 10,00m (dez metros);
- IV – os lotes deverão ter profundidade mínima de 24,00m (vinte e quatro metros);
- V – todos os lotes deverão ter frente para os acessos;
- VI – possuir estacionamento para visitantes, sendo, no mínimo, uma vaga para cada cinco lotes;
- VII – os muros internos das residências poderão ter altura máxima de 2,00m (dois metros);
- VIII – o recuo frontal deverá ser de, no mínimo, 4,00m (quatro metros);
- IX – a Taxa de Ocupação (TO), Índice de Aproveitamento (IA) e a Cota Ideal (CI) aplicável aos lotes, é a estabelecida pela legislação municipal para a área do empreendimento;
- X – a altura máxima das residências deverá ser de 8,40m (oito metros e quarenta centímetros), medidos do piso do primeiro até a laje de cobertura do último pavimento;
- XI – a altura máxima dos pavilhões esportivos deverá ser a mínima especificada pela confederação a que pertença o esporte.



§ 1º. A largura da pista de rolamento poderá ser reduzida para 5,00m (cinco metros) nos casos onde os acessos sirvam para atender, no máximo, 6 (seis) unidades, desde que configurada via interna sem saída e sem possibilidade de expansão.

§ 2º. Em condomínios de lotes a unificação de lotes para a implantação de conjuntos residenciais compostos de unidades autônomas obedecerá as metragens mínimas estabelecidas para tal fim, no Plano Diretor.

Art. 4º. Os condomínios de lotes por unidades autônomas poderão ser cercados com muros no alinhamento até a altura máxima de 3,20m (três metros e vinte centímetros) na via principal e 2,60m (dois metros e sessenta centímetros) na via secundária.

Art. 5º. Antes da elaboração do projeto de condomínio de lotes, o interessado deverá solicitar ao Município a expedição de estudo de viabilidade do empreendimento, apresentando, para este fim, requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

I – comprovante do domínio da gleba;

II – planta da cidade em escala 1:20.000 (um por vinte mil), contendo a localização da gleba e dos equipamentos urbanos e comunitários existentes numa faixa de 1.000,00m (mil metros) em torno da gleba, com as respectivas distâncias à mesma;

III – estudo técnico ambiental.

§ 1º. O Município expedirá certidão informando a viabilidade ou não de ser implantado um condomínio horizontal de lotes.

§ 2º. A certidão de que trata este artigo deverá ser expedida no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, prorrogáveis por até outros 60 (sessenta dias), e vigorará pelo prazo máximo de 360 (trezentos e sessenta) dias.

Art. 6º. Após o recebimento da Certidão de Viabilidade de implantação do condomínio de lotes, o interessado deverá solicitar ao Município a análise do traçado básico do empreendimento, sendo que para esse fim, deverá encaminhar requerimento específico, acompanhado de planta do imóvel onde conste, no mínimo, a determinação exata de:

I – divisas do imóvel, com seus rumos, ângulos internos e distâncias;

II – curvas de nível com 1,00m (um metro) de equidistância;

III – árvores frondosas, bosques, florestas e áreas de preservação;

IV – nascentes, cursos d'água e locais sujeitos à erosão;

V – locais alagadiços ou sujeitos a inundações;

VI – benfeitorias existentes;

VII – equipamentos comunitários e equipamentos urbanos, no local e adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser utilizada;

VIII – servidões existentes, faixas de domínio de ferrovias e rodovias e faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica no local e adjacências, com as distâncias da área a ser utilizada;

IX – 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;

X – cálculo da área total da gleba.

Parágrafo único. O visto no projeto básico do traçado do projeto do condomínio não implicará em aprovação do projeto pelo poder público.

Art. 7º. Após a análise prévia, o interessado solicitará a aprovação final do condomínio de lotes ao Município, anexando os seguintes documentos:

I – projeto geométrico, apresentado em 5 (cinco) vias, em cópias heliográficas ou impressas em papel sulfite.

II – memorial descritivo, contendo obrigatoriamente:

a) denominação do condomínio;

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



- c) indicação das áreas comuns que passarão ao domínio dos condôminos;
 - d) condições urbanísticas do condomínio e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções;
 - e) limites e confrontações, área total do condomínio, área total dos lotes, área do sistema viário e dos espaços livres de uso comum com suas respectivas porcentagens;
 - f) lotes caucionados como garantia de execução dos serviços de infraestrutura pública, se for o caso;
 - g) a descrição sucinta do sistema de destinação final dos esgotos sanitários.
- III – Projetos complementares aprovados pelas concessionárias dos respectivos serviços públicos, apresentados em 2 (duas) vias, 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;
 - e) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos das obras de pavimentação dos acessos, inclusive prevendo sistemas de acessibilidade;
 - f) projeto de pavimentação dos passeios das vias de circulação e áreas de uso comum;
 - g) projeto completo de arborização de todo o empreendimento;
 - h) projeto de viabilidade do destino do esgoto sanitário e do pluvial com atendimento aos parâmetros definidos na Licença Prévia (LP) para o empreendimento expedida pelo órgão ambiental competente.
- Parágrafo único. Além da documentação do projeto, o empreendedor deverá juntar no pedido de aprovação do condomínio de lotes:
- I – certidão vintenária do imóvel;
 - II – certidão de inteiro teor do terreno, expedida pelo Registro de Imóveis competente;
 - III – certidões negativas de impostos municipais, estaduais e federais, relativos ao imóvel;
 - IV – certidão negativa de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;
 - V – 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;
 - VI – documentação de identificação e caracterização do proprietário do condomínio de lotes;
 - VII – cronograma físico de execução dos serviços e obras de infraestrutura exigidos;
 - VIII – orçamento dos serviços e obras de infraestrutura exigidos, apresentado em 2 (duas) vias;
 - IX – discriminação dos bens ou instrumentos oferecidos em garantia da execução dos serviços e obras de infraestrutura pública, se for o caso;
 - X – modelo do contrato de compromisso de compra e venda dos lotes;
 - XI – comprovantes de pagamento dos emolumentos e taxas.

Art. 8º. O Município, após análise pelos seus órgãos competentes, baixará Decreto de Aprovação do condomínio de lotes e expedirá o Alvará de Licença para a execução dos serviços e obras de infraestrutura que serão: arruamento com calçamento, iluminação, água e esgoto, devendo, ainda, o empreendedor fazer a entrega da escritura pública de caução, se for o caso.



Art. 9º. Após a publicação do Decreto de Aprovação do condomínio de lotes e a expedição do Alvará de Licença construtivo correspondente, o empreendedor deverá registrar o empreendimento na circunscrição imobiliária competente, no prazo estabelecido pelo respectivo alvará de construção, sob pena de caducidade dos atos administrativos de sua aprovação, podendo o prazo ser excepcionalmente prorrogado em casos previamente justificáveis.

Art. 10. 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, alturas máximas de edificação, áreas não edificáveis, o cronograma físico dos serviços e obras e a existência de garantias reais ou fidejussórias.

Art. 11. É proibido divulgar, vender ou prometer lotes antes da incorporação do condomínio de lotes no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art. 12. Em nenhum caso o condomínio de lotes poderá prejudicar o escoamento normal das águas e/ou as obras necessárias de infraestrutura do município.

Art. 13. Para os fins desta Lei, somente profissionais legalmente habilitados e devidamente cadastrados no Município 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 do Município.

§ 1º. Serão considerados profissionais legalmente habilitados aqueles inscritos e com situação regular junto ao CREA-RS e CAU-RS, 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. O Município não assumirá quaisquer responsabilidades por projetos a ele apresentados, aprovados ou não pelas concessionárias competentes.

Art. 14. Os condomínios de lotes instituídos por esta Lei deverão ter um percentual mínimo de 35% (trinta e cinco por cento) da área total parcelada, para as vias de circulação, para áreas não edificáveis e para áreas destinadas a equipamentos urbanos não edificáveis, o mesmo se aplicando aos empreendimentos que já estejam aprovados por Decreto, com estudo de viabilidade técnica em tramitação ou já aprovada.

Parágrafo único. Todas as obras, coletivas ou individuais que vierem a serem edificadas no condomínio, deverão ser previamente submetidas à aprovação pelo setor competente do Município, aplicando-se as mesmas normas definidas no regime urbanístico do empreendimento e normas válidas para as construções naquele setor, seguindo o que determina o Plano Diretor do Município ou na ausência, fixado pelo Código de Obras e legislação vigente.

Art. 15. Além do previsto no parágrafo único do artigo anterior, os condomínios de lotes instituídos por esta Lei deverão constituir fora dos limites intramuros do empreendimento, em local de interesse do Município, o percentual mínimo de 15% da área total parcelada como área de livre uso comum do povo, que poderá ser fracionada em 3 (três) módulos, respeitado, o mínimo, de 5% (cinco por cento) para cada módulo.

§ 1º. O percentual referido no "caput" poderá ser convertido em pecúnia ou benfeitorias, nunca em valor inferior a 15% do valor de mercado da área a ser empreendida, caso em que a destinação do valor ou o local da benfeitoria será determinado por Lei Ordinária.

§ 2º. 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.



Art. 16. Os novos empreendimentos deverão prever reserva de área para vias laterais que terão largura mínima de 12,00m (doze metros), cuja destinação ficará a critério do Município.

§ 1º. A área referida no *caput*, corresponde a toda extensão do condomínio, deverá ser adquirida pelo empreendedor e posteriormente doada ao Município.

§ 2º. Cada empreendimento deverá prever reserva de 50% (cinquenta por cento) de cada via.

§ 3º. A destinação das áreas laterais poderá ser somada e transferida para um único lado do empreendimento.

§ 4º. Toda a área doada para as vias externas será subtraída proporcionalmente do percentual de 15% (quinze por cento) previsto no art. 15.

Art. 17. Os empreendimentos que se enquadram como condomínio de lotes para fins residenciais, com estrutura e construção já estabelecida dentro da área urbanizável do município, sem prévia autorização municipal, deverão aderir as disposições desta Lei, independente do tamanho de área e testada para logradouro público, considerando a Lei Estadual nº 10.116/1994 com a excepcionalidade do parágrafo único do art. 25, competindo ao Município, nos termos do art. 30, II, da Constituição Federal, suplementar a legislação federal e estadual, nos assuntos de interesse local, disciplinando as peculiaridades da cidade.

Parágrafo único. Para expedição de Decreto de aprovação do condomínio de lotes para fins residenciais que se enquadram neste artigo, o percentual mínimo será de 20% (vinte por cento) da área total parcelada como área livre de uso comum do povo, que poderá ser fracionada em 4 (quatro) módulos, respeitando o mínimo de 5% (cinco por cento) para cada módulo.

Art. 18. O projeto de condomínio de lotes deverá ser acompanhado de memoriais e preenchimento dos quadros de áreas, bem como de minuta da convenção de condomínio que deverá ser submetida à prévia aprovação do Executivo Municipal, bem como suas alterações, como condição de sua validade.

Art. 19. 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.

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

Art. 20. Todas as obras, coletivas ou individuais que vierem a ser edificadas no condomínio, deverão ser previamente submetidas à aprovação pelo setor competente do Município, aplicando-se a elas as mesmas normas válidas para construções naquele setor, seguindo o que determina o Plano Diretor do Município ou na sua ausência, fixado pelo Código de Obras e legislação vigente.

Parágrafo único. Opcionalmente ao instituído no "*caput*", o condomínio de lotes poderá sugerir o seu Plano Diretor próprio de edificações que deverá ser obrigatoriamente aprovado por Lei Ordinária.

Art. 21. 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, entre outras eventualmente previstas pela legislação vigente, ficando sob exclusiva responsabilidade dos condôminos a manutenção das redes e equipamentos urbanos que estiverem no interior da área condominial.



República Federativa do Brasil

Estado do Rio Grande do Sul

Município de Passa Sete - Poder Executivo

Art. 22. O Município, por seus setores competentes, fiscalizará a implantação de obras individuais ou coletivas e, ao final das mesmas, concederá o termo de conclusão e aceite ou habite-se da obra.

Art. 23. O Município exigirá que o empreendimento apresente através dos órgãos competentes a viabilidade do destino do esgoto cloacal e pluvial ao setor de meio ambiente.

Art. 24. A aprovação dada pelo Município ao projeto de condomínio de lotes ficará condicionada à assinatura de termo de compromisso.

§ 1º. Mediante termo de compromisso o interessado se obrigará:

a) a executar, as suas expensas, no prazo fixado pelo cronograma de obras apresentado pelo empreendedor, todas as obras constantes dos projetos aprovados, com prazo máximo de 4 (quatro) 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 do Município durante a execução das obras e serviços.

§ 2º. Durante a construção do condomínio o Município admitirá a aprovação e execução de residências, condicionando a sua "Carta de Habitação" ao cumprimento dos requisitos previstos nesta Lei.

Art. 25. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Passa Sete/RS, aos 25 dias do mês de junho de 2025.

Mauricio Afonso Ruoso,
Prefeito Municipal.



República Federativa do Brasil

Estado do Rio Grande do Sul

Município de Passa Sete - Poder Executivo

JUSTIFICATIVA

PROJETO DE LEI nº 035/2025

Origem: Poder Executivo

Colenda Câmara de Vereadores,

Buscando ampliar a oferta de lotes residenciais para comercialização em nosso Município e, por consequência, maior número de edificações em nossa cidade, submetemos a apreciação de Vossas Excelências o presente Projeto de Lei dispendo sobre a ***“instituição de Condomínio de Lotes para fins residenciais na zona urbana da cidade de Passa Sete”***, a qual, uma vez aprovada, em muito contribuirá para o desenvolvimento de nossa cidade.

E para isso, importante frisar que a promulgação de Lei Municipal dispendo especificamente sobre a instituição de condomínio de lotes para fins residenciais, não significa que está havendo um relaxamento ou afrouxamento na concessão de licenças para implantação de loteamentos ou desmembramentos de lotes, pois estes mecanismos se mantêm plenamente vigentes, respeitadas as normas federais e estaduais vigentes, assim como (i) Lei de Parcelamento do Solo (Lei Municipal nº 056, de 05/08/1997), (ii) Lei que aprova o Mapa com Traçado Viário Projetado para a cidade de Passa Sete (Lei Municipal nº 128, de 21/07/21998), (iii) Lei que define o Perímetro Urbano do Município de Passa Sete (Lei Municipal nº 143, de 18/08/1998), (iv) Lei de Diretrizes Urbanas (Lei Municipal nº 960, de 27/07/2016), entre outras normais dispendo sobre obras e edificações públicas ou particulares.

E nesse contexto, dada a importância e relevância da matéria, solicitamos que o presente Projeto de Lei seja analisado e votado o mais breve possível, a fim de que possamos sancioná-lo e, por consequência, colocarmos a disposições de empreendedores locais a possibilidade de implantação de condomínios de lotes voltados a ampliação de oferta de unidades residenciais em nossa cidade.

Gabinete do Prefeito Municipal de Passa Sete/RS, aos 25 dias do mês de junho de 2025.

Mauricio Afonso Ruoso,
Prefeito Municipal.