



# Município de Salvador do Sul

Estado do Rio Grande do Sul

PROJETO DE LEI Nº 012, DE 27 DE MARÇO DE 2017.

## ESTABELECE CRITÉRIOS PARA A INSTALAÇÃO DE CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS URBANÍSTICOS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Art. 1º - Esta lei estabelece critérios para a instalação de condomínios horizontais fechados urbanísticos, sendo considerado Condomínio Horizontal Urbanístico, o agrupamento de unidades habitacionais autônomas, construídas de forma isolada, geminada ou agrupadas em fita, em que a divisão do imóvel corresponda à frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos.

Art. 2º - A implantação de Condomínios Horizontais no Município fica condicionada ao atendimento dos critérios e exigências previstos nesta Lei e deverá obedecer, ainda, às normas previstas na Legislação Federal, Estadual e Municipal, especialmente do Estatuto das Cidades, Lei do Plano Diretor e de Parcelamento do Solo Urbano, bem como aos seguintes princípios:

- I - Função social da propriedade;
- II - Garantia do direito à moradia e ao desenvolvimento sustentável dos assentamentos humanos;
- III - Urbanismo como função pública e respeito à ordem urbanística;
- IV - Prevalência do interesse público sobre o interesse privado;
- V - Preservação do interesse público como elemento determinante na estimação dos imóveis públicos;
- VI - Ocupação prioritária dos vazios urbanos;

Art. 3º - Fica vedada a implantação de Condomínios Horizontais em terrenos que apresentem as seguintes situações:

- I - alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- II - situados nas faixas marginais de proteção dos rios, constituídas como Áreas de Preservação Permanente, pelo Código Florestal, Lei nº 12.651/2012, suas alterações e outras legislações pertinentes;
- III - Que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública sem que sejam previamente saneados;
- IV - Sujeitos a deslizamento de terra ou erosão, antes de tomadas as providências necessárias para garantir a estabilidade geológica e geotécnica;
- V - Onde a poluição ambiental comprovadamente impeça condições sanitárias adequadas, sem que sejam previamente saneados;
- VI - Que integrem Unidades de Conservação da Natureza de proteção integral de que trata Lei nº 9.985, Sistema Nacional de Unidade de Conservação, de 18 de junho de 2000, suas alterações e outras legislações pertinentes;



# Município de Salvador do Sul

Estado do Rio Grande do Sul

- VII - Onde for técnica ou economicamente inviável a implantação de infraestrutura básica;
- VIII - Possuam declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento).

Art. 4º - Para aprovação de projeto de Condomínio Horizontal em áreas onde se fizer necessária a promoção de medidas corretivas, a fim de adequá-las à ocupação urbana, previstas na legislação federal, estadual, ou municipal, deverão ser adotadas os seguintes procedimentos:

- I - O empreendedor providenciará a correção das condições adversas da área em que será implantado o condomínio, conforme previstos no artigo 3º, incisos I, III, IV e V, desta Lei, e apresentará os instrumentos comprobatórios das medidas adotadas, tais como laudos técnicos, pareceres e atestados;
- II - Os instrumentos técnicos apresentados deverão comprovar que, com as medidas corretivas adotadas, a área onde será implantado o empreendimento oferece plenas condições sanitárias, ambientais e de segurança para a ocupação urbana;
- III - A aceitação dos instrumentos técnicos será condicionada à realização de vistoria a ser procedida pela Prefeitura Municipal.

Art. 5º - Fica vedado ao empreendedor executar desmatamentos ou raspagem predatória do solo, sem prévia licença ambiental.

Art. 6º - As edificações construídas nas unidades autônomas dos condomínios horizontais deverão atender às disposições previstas no Código de Obras do Município e aos parâmetros urbanísticos específicos para a zona onde estiver situado o condomínio horizontal, previstos na Lei do Plano Diretor.

Art. 7º - São condições para implantação dos condomínios horizontais:

- I - Não provocar interrupção em vias arteriais ou coletoras existentes ou projetadas;
- II - Destinar no mínimo 30% da área total do empreendimento para uso comum, circulação, áreas verdes e de lazer no interior do condomínio horizontal;
- III - Atender às exigências para as unidades autônomas;
- IV - O muro de fecho terá a altura máxima de 2,50m, observando-se nas esquinas um chanfro de 0,2m por 0,2m.

Art. 8º - Deverá ser garantido o acesso a cada unidade habitacional, independente e através de via condominial de circulação de veículos, ou de pedestre, internas ao conjunto.

§ 1º - A via de circulação de pedestres, obrigatória em pelo menos um dos lados da pista de rolagem, deverá ter largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) e declividade máxima de 12% (doze por cento), acima da qual deverá ser adotada a solução por escadaria.

§ 2º - A via condominial de circulação de veículos, interna ao conjunto, deverá ter pista de rolagem com largura mínima de 6m (seis metros) sendo permitido estacionar em um dos lados da via.





# Município de Salvador do Sul

Estado do Rio Grande do Sul

§ 3º - Quando não houver via de acesso ao condomínio horizontal, esta deverá ser implantada pelo empreendedor simultaneamente à implantação do condomínio, devendo, por este, ser pavimentada, com solução de drenagem de águas pluviais, abastecimento de água e rede de energia elétrica.

Art. 9º - Cada unidade habitacional ou a edificação formada por unidades habitacionais deverá ter, no máximo, 03 (três) pavimentos.

Parágrafo único. A altura máxima de cada unidade habitacional ou edificação será de 12 (doze) metros de altura, medidos a partir da cota da rua, até o limite superior da cobertura, sendo que a caixa d'água está livre da cota de altura.

Art. 10 - O condomínio horizontal somente poderá ser implantado em lotes com área igual ou inferior a 100.000m<sup>2</sup> (cem mil metros quadrados) devendo ainda atender às seguintes disposições:

I - Deverão ser respeitados a taxa de ocupação e o índice de aproveitamento máximo conforme Plano Diretor do Município;

II - Para cada três unidades habitacionais deverá ser prevista pelo menos uma vaga de estacionamento de visitante dentro da área do empreendimento, diverso do previsto no §2, do art. 8 desta Lei;

III - Serão aplicadas as exigências de recuo de frente, lateral e de fundos, em relação à gleba como um todo, correspondentes à zona em que será construído o Condomínio Horizontal, dispensando-se os recuos entre edificações do conjunto e entre as edificações e as vias internas, desde que obedecidas as prescrições do Código de Obras relativas às condições mínimas de iluminação, insolação e ventilação de cada unidade habitacional e o Plano Diretor do Município;

IV - No mínimo 33% da área total do condomínio horizontal deverão ser mantidos permeáveis.

Art. 11 - Será permitida a implantação de condomínio horizontal de caráter evolutivo, construindo-se na etapa inicial apenas o embrião da edificação, desde que:

I - seja apresentado e aprovado o projeto da edificação completa (inicial e ampliação);

II - seja emitido certificado de conclusão parcial das obras correspondentes ao embrião.

Art. 12 - O projeto do Condomínio Horizontal deverá indicar:

I - arborização e tratamento paisagístico das áreas comuns não ocupadas por edificações;

II - drenagem das águas pluviais;

III - sistema de coleta, tratamento e disposição de águas servidas e esgotos;

IV - instalação para disposição de lixo, no interior do lote, junto à via pública dimensionada de acordo com o Código de Obras Municipal.

V - abastecimento de água;

VI - fornecimento de energia elétrica e iluminação pública.



# Município de Salvador do Sul

Estado do Rio Grande do Sul

Art. 13 - Os espaços de uso comum, as áreas de estacionamento, as vias internas de circulação de veículos e pedestres, lazer e recreação serão consideradas bens de uso exclusivo do Condomínio Horizontal, sendo sua manutenção de responsabilidade do conjunto de moradores.

§ 1º - As áreas comuns destinadas à guarita, portaria e zeladoria, não serão computadas para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento, quando obedecidos os limites estabelecidos na legislação pertinente, devendo estar junto à divisa do lote de condomínio;

§ 2º - As áreas de uso comum destinadas ao lazer, recreação ou serviços de uso coletivo, quando cobertas, serão computadas para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento e da taxa de ocupação;

§ 3º - As áreas de uso comum, destinadas a lazer, recreação, vias internas ou outros fins, assim aprovadas pela autoridade competente e definidas na convenção condominial, não poderão ter sua destinação alterada pelo incorporador ou pelos condôminos.

Art. 14 - Serão de responsabilidade e ônus dos condôminos:

- I - Serviços de conservação e manutenção das vias internas, inclusive a sua sinalização;
- II - Serviços de conservação e manutenção das áreas verdes e de lazer internas ao condomínio, bem como das edificações de uso comum;
- III - Coleta de lixo;
- IV - Serviços de iluminação;
- V - Serviços de conservação e manutenção de abastecimento de água, distribuição de energia elétrica, e esgotamento sanitário.

Art. 15 - Deverá ser garantido o livre acesso ao condomínio, com finalidade de segurança pública, leitura do consumo de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica e autoridades públicas.

Art. 16 - O interessado em realizar Condomínio Horizontal no Município, deverá solicitar diretrizes urbanísticas a serem expedidas pelo órgão ou setor municipal responsável pelo planejamento.

Art. 17 - O empreendedor deverá solicitar as diretrizes urbanísticas ao órgão ou setor municipal responsável pelo planejamento e apresentar requerimento contendo os seguintes documentos:

- I - Certidão atualizada de registro da propriedade;
- II - Certidão negativa de débitos municipais relativo ao imóvel;
- III - Planta, contendo:





# Município de Salvador do Sul

Estado do Rio Grande do Sul

- a) divisas da gleba ou do terreno em unidades autônomas a ser realizado o empreendimento, devidamente cotadas, com as suas confrontações, indicando os usos predominantes no entorno do mesmo;
- b) as curvas de nível de metro em metro;
- c) localização de cursos d'água, áreas alagadiças e solos hidromórficos, quando existirem no local ou em sua proximidade;
- d) localização de bosque, mata ciliar ou árvores frondosas, quando existentes;
- e) indicação das vias de circulação contíguas ao perímetro da gleba ou terreno, bem como dos arruamentos já existentes internos à mesma, se houver;
- f) localização de áreas livres, de equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser realizado o empreendimento, quando houver;
- g) localização de edificações existentes no interior da gleba, quando houver;
- h) outras indicações que possam interessar às orientações do condomínio, a serem requeridas pelo órgão ou setor municipal responsável pelo planejamento e controle urbano;

Parágrafo único. O requerimento deverá estar assinado pelo proprietário da gleba onde deverá ser implantado o empreendimento ou por seu representante legal, mediante apresentação de procuração, e a planta mencionada no inciso III deste artigo deverá estar assinada por profissional habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA ou Conselho de Arquitetura Urbanística - CAU, contendo a Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, em anexo.

Art. 18 - Para a expedição das diretrizes urbanísticas o empreendedor deverá encaminhar os documentos aos órgãos ou entidades municipais responsáveis pelos seguintes setores:

- I - Proteção do meio ambiente;
- II - Planejamento Urbano;
- III - Habitação, quando for o caso.

§ 1º - Para emissão dos pareceres, os órgãos municipais competentes deverão vistoriar os locais pretendidos para implantação do empreendimento.

§ 2º - Para a expedição de diretrizes, será analisado o impacto urbanístico ambiental e viário que possa vir a causar sobre a estrutura urbana.

Art. 19 - A resposta à solicitação de diretrizes urbanísticas, quando admitida à viabilidade do empreendimento, deverá conter as orientações para adequar o respectivo empreendimento às legislações urbanísticas e ambientais pertinentes.

Art. 20 - O prazo para apresentação das diretrizes urbanísticas pelo órgão ou setor municipal



# Município de Salvador do Sul

Estado do Rio Grande do Sul

responsável pelo planejamento e controle urbano é de 30 (trinta) dias, contados da apresentação da documentação completa e julgada satisfatória pelo órgão municipal.

Parágrafo único. O prazo para a concessão das diretrizes urbanísticas poderá ser estendido, com justificativa do órgão ou setor municipal responsável pelo planejamento, se for necessário proceder consulta a órgãos ou entidades estaduais ou federais ou a entidades técnicas e concessionárias de serviços públicos, além dos previstos no artigo 21 desta Lei.

Art. 21 - As diretrizes urbanísticas expedidas pela Prefeitura Municipal vigorarão pelo prazo máximo de 01 (um) ano, prorrogável por igual período, mediante análise do setor competente.

Parágrafo único. Caso a legislação pertinente se altere no prazo de vigência das diretrizes urbanísticas, ou haja interesse público justificado, as diretrizes urbanísticas poderão ser alteradas.

Art. 22 - Após o fornecimento das diretrizes urbanísticas, o interessado poderá iniciar o processo de pedido da concessão de licença para a realização do condomínio horizontal, com a apresentação do projeto e dos documentos necessários à sua aprovação.

Art. 23 - Para solicitação de análise e aprovação do projeto de condomínio horizontal, o empreendedor deverá apresentar ao órgão ou setor municipal responsável pelo controle urbano, requerimento acompanhado dos respectivos projetos e documentos.

Parágrafo único. O requerimento referido no *caput* deste artigo deverá estar assinado pelo proprietário da gleba ou terreno, ou por seu representante legal, mediante apresentação de procuração, e deverá conter:

- I - Nome do proprietário e assinatura;
- II - Natureza do empreendimento;
- III - Endereço da obra;
- IV - Certidão atualizada de propriedade do imóvel;
- V - Certidão negativa de débitos municipais relativos ao imóvel;

Art. 24 - Para a aprovação do projeto de condomínio horizontal deverão ser apresentados:

I - Planta na escala máxima de 1:1.000, assinada pelo proprietário e pelo responsável técnico devidamente habilitado pelo CREA ou CAU, contendo:

- a) Localização de unidades autônomas, áreas de uso comuns destinadas à circulação interna e ao lazer, áreas destinadas a equipamentos comunitários a serem doadas, se for o caso;
- b) Indicação do norte verdadeiro, das curvas de nível, dos cursos d'água, das matas e árvores existentes;





# Município de Salvador do Sul

Estado do Rio Grande do Sul

c) Indicação da via confrontante com a gleba ou o lote, bem como das vias mais próximas que a circundam;

d) Quadro de áreas das unidades autônomas, das áreas de uso comum, das áreas destinadas a equipamentos comunitários, quando houver, das áreas não edificantes e de preservação permanente, quando for o caso, com as devidas porcentagens, e os seus totais;

II - Plantas das edificações, áreas destinadas a lazer, despejo, guaritas e outras, conforme o caso, obedecendo às exigências da Lei do Plano Diretor e do Código de Obras;

III - Memorial descritivo apresentando descrição das unidades autônomas, área total do terreno, das áreas de uso comum, no que couber, das áreas destinadas a equipamentos comunitários, quando houver, das áreas não edificantes e remanescentes, se houver;

IV - Cópia das diretrizes urbanísticas fornecidas pelo órgão ou setor municipal responsável pelo planejamento, quando for o caso;

V - Anotação de Responsabilidade Técnica - ART do responsável técnico pelo projeto e execução das obras, emitida pelo CREA ou CAU;

VI - Outros projetos ou indicações técnicas que eventualmente tenham sido solicitados por ocasião da emissão das diretrizes urbanísticas;

VII - Arquivo em mídia digital, com a planta do condomínio horizontal georreferenciado;

§ 1º - As unidades autônomas nos condomínios horizontais deverão atender às dimensões e às áreas mínimas exigidas para lotes, conforme estabelecido no Plano Diretor do Município.

§ 2º - Aprovado o projeto do condomínio horizontal, o órgão ou setor municipal competente emitirá a licença para construir.

Art. 25 - A substituição de projeto de condomínio horizontal, no transcorrer do processo de aprovação, somente será possível com reavaliação das diretrizes urbanísticas fornecidas.

Art. 26 - Antes da aprovação do projeto do empreendimento, para verificar as informações constantes do projeto apresentado e o cumprimento às diretrizes urbanísticas, quando for o caso, será realizada uma vistoria na gleba ou terreno onde será feito o empreendimento, pelo órgão ou setor municipal responsável pelo planejamento.

Art. 27 - Em condomínios horizontais, o interessado deverá apresentar para aprovação do projeto:

I - Estudo de Impacto de Vizinhança (com mais de 30 unidades);

II - Licenciamento Ambiental (com mais de 10 unidades);

III - Projeto de Instalação de Tratamento de Esgoto (conforme recomendado por licenciamento ambiental).

Art. 28 - Para aprovação de condomínios horizontais deverão ser apresentados junto com os projetos básicos, os projetos referentes ao esgotamento sanitário e pluvial, abastecimento de água, energia



# Município de Salvador do Sul

Estado do Rio Grande do Sul

elétrica e iluminação pública das áreas comuns, bem como outros exigíveis, previamente aprovados nas respectivas concessionárias de serviços públicos.

Art. 29 - Na aprovação de condomínios horizontais será exigida a apresentação de projeto de arborização de vias, praças e áreas verdes, aprovado pelo órgão ou setor municipal responsável pelo planejamento das áreas comuns destinadas à circulação interna e lazer.

Art. 30 - O órgão ou setor municipal responsável pelo planejamento aprovará ou recusará o projeto de condomínio horizontal no prazo máximo de 90 (noventa) dias, contados da data de apresentação da documentação completa do projeto.

§ 1º - Na hipótese de documentação incompleta, ou quando houver necessidade de qualquer diligência além da prevista no artigo 33 desta Lei, o prazo será contado a partir da data em que a documentação estiver plenamente completada ou a nova vistoria atendida.

§ 2º - Em caso de necessidade de licenças especiais por parte de entidades federais, estaduais e municipais, o órgão ou setor responsável pelo planejamento somente aprovará o projeto quando forem apresentadas as respectivas licenças.

Art. 31 - O prazo de validade da licença para construir, no caso dos condomínios horizontais será de 02 (dois) anos, prorrogáveis por até mais 01 (um) ano.

Art. 32 - Com a aprovação do projeto de condomínio horizontal, o empreendedor deverá promover sua inscrição no Registro Geral de Imóveis no prazo de 180 (cento e oitenta) dias.

Parágrafo único. Decorrido o prazo de 180 (cento e oitenta) dias previstos no *caput* deste artigo, o proprietário deverá apresentar a comprovação do registro no cartório de imóveis, para fins de lançamento cadastral.

Art. 33 - Para solicitação da licença para início das obras, o empreendedor deverá requerer do órgão ou setor municipal responsável pelo planejamento uma vistoria.

§ 1º Cumpridas todas as exigências cabíveis, o órgão ou setor municipal responsável pelo planejamento emitirá a respectiva licença para início das obras, válida pelo período de 2 (dois) anos, prorrogável por mais 1 (um) ano.

§ 2º A licença para o início das obras só poderá ser emitida após a aprovação do projeto.

§ 3º A responsabilidade pelo encaminhamento para aprovação, licenciamento e execução das edificações, no que couber, a serem construídas nas unidades autônomas dos condomínios horizontais de terrenos é exclusiva dos respectivos adquirentes.





# Município de Salvador do Sul

Estado do Rio Grande do Sul

§ 4º Caso haja regimento interno no condomínio que obrigue ao adquirente obter do responsável técnico do empreendimento uma pré-aprovação pelo projeto, esta deverá fazer parte integrante do processo.

Art. 34 - No caso de condomínios horizontais de lotes ou edificados, compete ao empreendedor executar, conforme projetos aprovados, as seguintes obras e serviços de urbanização e infraestrutura:

I - Demarcação cravada ao solo, em concreto, com a indicação da unidade autônoma equivalente ao lote, no caso de condomínio horizontal edificado, da quadra interna e das áreas comuns destinadas a lazer;

II - Abertura e terraplenagem das vias de circulação interna, com pavimentação, inclusive do passeio, colocação de meios-fios e sarjetas em conformidade com as normas e padrões estabelecidas para as vias públicas;

III - Instalação do sistema de distribuição de água potável, em todas as vias internas dos condomínios, com respectivas derivações ou solução alternativa de abastecimento, aprovada pela concessionária do serviço;

IV - Instalação de sistema de esgotamento sanitário, em todas as vias internas do condomínio e respectivas ligações domiciliares ou solução de esgotamento sanitário individual, aprovada pela concessionária do serviço;

V - Instalação das redes de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública das áreas comuns destinadas à circulação interna e lazer, devidamente aprovadas pela concessionária do serviço;

VI - Urbanização e arborização das áreas comuns destinadas à circulação interna;

Parágrafo único. Além das obras e serviços mencionados neste artigo, o empreendedor deverá executar todas as obras condominiais previstas no projeto aprovado pela Prefeitura Municipal.

Art. 35 - Quando no movimento de terra para a implantação do condomínio for necessário trazer ou levar material para área externa aos limites do empreendimento, o órgão ou setor municipal competente deverá ser informado, podendo ser exigidas medidas atenuantes para os impactos decorrentes.

Art. 36 - O empreendedor deverá manter no canteiro de obras todos os documentos relativos à aprovação do projeto de condomínio horizontal, abrangendo:

I - Contratos, escrituras e compromissos de compra e venda de lotes;

II - Documentos relativos às obras e serviços de infraestrutura a serem executados sob sua responsabilidade;

III - Cronograma de execução das obras;

IV - Licença para início das obras emitida pelo órgão ou setor municipal de planejamento;

V - Ato do Executivo Municipal que aprovou o condomínio horizontal ou as certidões e licenças emitidas.



# Município de Salvador do Sul

Estado do Rio Grande do Sul

Art. 37 - A execução das obras e segurança das mesmas, observará a legislação vigente, sob fiscalização do órgão ou setor municipal responsável pelo planejamento, devendo o empreendedor criar as facilidades para tal.

Art. 38 - A execução das obras é de total responsabilidade do empreendedor que responderá tecnicamente, perante a Prefeitura, pelo período de 5 (cinco) anos, a partir da data de entrega definitiva do empreendimento.

Art. 39 - O prazo total para a implantação do condomínio horizontal será de 02 (dois) anos, prorrogáveis por mais 01 (um) ano.

Art. 40 - O condomínio horizontal poderá ser executado em etapas, desde que:

- I - Antes da conclusão de uma etapa da execução das obras seja iniciada outra;
  - II - A execução em etapas do condomínio horizontal seja submetida à aprovação pelo órgão ou setor municipal responsável pelo planejamento através do cronograma de execução da obra;
  - III - Seja garantida a independência de acessos e de funcionamento entre as etapas.
- Parágrafo único. Para aceitação parcial do condomínio horizontal deverá estar assegurado o pleno funcionamento da etapa a ser entregue e a sua segurança.

Art. 41 - A falta de cumprimento das disposições desta Lei, bem como de qualquer exigência acessória para regularização do projeto ou da obra do empreendimento, verificada no exercício da fiscalização, será comunicada ao interessado por meio de notificação.

§ 1º - A Notificação deverá conter as seguintes informações:

- I - O nome do titular da propriedade e do responsável técnico pelas obras, se houver;
- II - O endereço da obra;
- III - A identificação da irregularidade cometida;
- IV - As exigências requeridas;
- V - O prazo para cumprimento das exigências;
- VI - A identificação e assinatura do fiscal e do notificado;
- VII - A data e a hora da entrega da notificação.

§ 2º - No caso de não localização do notificado, a notificação poderá ser afixada no local da obra, justificando-se a impossibilidade da entrega pessoal.

Art. 42 - O interessado terá um prazo de até 30 (trinta) dias para sanar as irregularidades.





# Município de Salvador do Sul

Estado do Rio Grande do Sul

Parágrafo único. Esgotado o prazo para cumprimento da exigência especificado na notificação e a mesma não sendo cumprida, será lavrado auto de infração.

Art. 43 - O infrator será imediatamente autuado, quando iniciar obra sem a devida licença para início das obras emitida pelo órgão ou setor municipal responsável pelo controle urbano.

Art. 44 - O auto de infração deverá conter as seguintes informações:

- I - O nome do titular da propriedade e do responsável técnico pela obra, quando houver;
- II - O endereço da obra;
- III - A data da ocorrência;
- IV - A descrição da infração cometida;
- V - A penalidade decorrente;
- VI - A intimação para correção da irregularidade;
- VII - O prazo para apresentação da defesa;
- VIII - A identificação e assinatura do autuado e do atuante.

§ 1º - A assinatura do infrator no auto não implica confissão, nem tampouco, a aceitação dos seus termos.

§ 2º - A recusa da assinatura no auto, por parte do infrator, não agravará a pena, nem tampouco impedirá a tramitação normal do processo.

Art. 45 - A comunicação do auto de infração será feita mediante comunicação pessoal com a assinatura de termo de recebimento pelo infrator.

Parágrafo único. Na impossibilidade da comunicação pessoal, poderá ser adotada uma das alternativas para comunicar-se com o infrator:

- I - Afixação de notícia no local da obra;
- II - Carta registrada enviada ao interessado, com aviso de recepção ou não;
- III - Afixação no mural de publicações na sede da Prefeitura Municipal.

Art. 46 - O autuado terá o prazo de 15 (quinze) dias para apresentar defesa contra a autuação, contados a partir do primeiro dia seguinte da data do recebimento do auto de infração.

§ 1º - A defesa será feita por meio de petição onde o interessado alegará, de uma só vez, toda matéria que entender útil, juntando os documentos comprobatórios das razões apresentadas, mencionando obrigatoriamente:

- I - Os motivos de fato e de direito em que se fundamenta;



# Município de Salvador do Sul

Estado do Rio Grande do Sul

- II - O objetivo visado em sua defesa;
- III - As diligências que o interessado pretende que sejam efetuadas, desde que justificadas as suas razões.

§ 2º - A autoridade administrativa determinará de ofício ou a requerimento do interessado, a realização das diligências que entender necessárias, fixando-lhe o prazo e indeferirá as consideradas prescindíveis, impraticáveis ou protelatórias.

§ 3º - Se entender necessário, a autoridade julgadora poderá determinar a realização de diligência para esclarecer questão duvidosa, bem como solicitar o parecer da Procuradoria Geral do Município.

§ 4º - Preparado o processo para decisão, a autoridade administrativa prolatará despacho no prazo máximo de 15 (quinze) dias, resolvendo todas as questões debatidas e pronunciando a procedência ou improcedência da impugnação.

Art. 47 - O autuado será notificado da decisão através de afixação no mural de publicações na sede da Prefeitura Municipal.

Art. 48 - Será dada oportunidade ao autuado de recorrer da decisão ao Prefeito Municipal desde que o faça em um prazo de 05 (cinco) dias contados do primeiro dia seguinte da data da comunicação do auto de infração.

Art. 49 - No exercício do poder de polícia, serão aplicadas pelo órgão ou setor municipal competente, através de ato administrativo, nos casos de violação das disposições desta Lei, as seguintes sanções ao infrator:

- I - embargo;
- II - multa;
- III - cassação da licença para início das obras.

§ 1º - A aplicação de uma das sanções previstas neste artigo não prejudica a aplicação de outra, se cabível.

§ 2º - A aplicação de sanções de qualquer natureza não exonera o infrator do cumprimento da obrigação a que está sujeito, nos termos desta Lei.

Art. 50 - Aplica-se o embargo às obras de empreendimento nos casos de:

- I - Obras em andamento sem projeto aprovado, nos termos da Lei;
- II - risco à segurança de pessoas, bens, instalações ou equipamentos, inclusive públicos ou de utilidade pública.

§ 1º - O embargo será comunicado ao interessado estabelecendo-se prazo para o cumprimento das exigências que possam garantir a sua revogação.





# Município de Salvador do Sul

Estado do Rio Grande do Sul

§ 2º - O embargo deverá ser precedido de vistoria feita pelo órgão ou setor municipal responsável pelo controle urbano.

Art. 51 - Aplica-se a cassação da licença para início das obras nos seguintes casos:

- I - Impossibilidade de reversão da situação que motivou o embargo à obra;
- II - Reincidência da infração.

Art. 52 - Sem prejuízo das responsabilidades civis e criminais, serão aplicadas multas nos seguintes casos:

- I - Início ou execução de obras sem licença do órgão ou setor municipal competente;
- II - Execução de obras em desacordo com o projeto aprovado;
- III - Ausência no local das obras do projeto aprovado ou de licença para início das obras;

Art. 53 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação;

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE SALVADOR DO SUL, 28 de abril de 2017.

CÂMARA MUN. DE SALVADOR DO SUL

APROVADO EM

POR

VOTOS FAVORÁVEIS

VOTOS CONTRÁRIOS

ABSTENÇÕES.

PRESIDENTE

SECRETÁRIO

MARCO AURÉLIO ECKERT

Prefeito Municipal





Estado do Rio Grande do Sul  
**Câmara Municipal de Salvador do Sul**

Parecer AJ/CMVSS nº 017/2017

Salvador do Sul, 14 de junho de 2017.

**PARECER DE ADMISSIBILIDADE**

Projeto de Lei nº 012, de 27 de março de 2017 – Estabelece critérios para a instalação de condomínios horizontais fechados urbanísticos e dá outras providências.

Senhores Vereadores:

Proveniente do Poder Executivo, o presente Projeto de Lei em questão estabelece critérios para a instalação de condomínios horizontais fechados urbanísticos.

O Executivo justifica a apresentação do Projeto referindo que este constitui uma demanda crescente sob aspecto empreendedor e que a exemplos de outros empreendimentos, em municípios vizinhos, observam-se experiências positivas sob o aspecto de geração de empregos, movimentação do mercado imobiliário e melhora exponencial da qualidade de vida relacionada à moradia daqueles espaços.

O Projeto vem acompanhado do ofício de encaminhamento nº 112/2017.

É o relatório. Passa-se a analisar a matéria.

Preliminarmente, esclareça-se, que a matéria encontra-se inserida nas competências legislativas conferidas aos Municípios, conforme dispõe a Constituição Federal:

Art. 30. Compete aos Municípios:

I – legislar sobre assuntos de interesse local;

(...)

VIII – promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;

Por sua vez, a Lei Orgânica Municipal reproduz as diretrizes constitucionais, ao dispor sobre a competência deste ente federativo para legislar sobre determinadas matérias:





Estado do Rio Grande do Sul  
**Câmara Municipal de Salvador do Sul**

Art. 8º Compete ao Município:

I – legislar sobre assuntos de interesse local;

(...)

XVI – promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle de uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;

Fixada a competência legiferante do Município, cumpre ressaltar que sob a ótica da Lei Orgânica Municipal, infere-se legítima a iniciativa do Poder Executivo.

No tocante ao conteúdo material do projeto em análise, diga-se que a viabilidade do mesmo se sujeita às condições impostas pela legislação urbanística do Município, a saber, plano diretor ou lei de diretrizes urbanas.

No caso do Município de Salvador do Sul, tem-se a Lei nº 262, de 22 de janeiro de 1969 que criou e instituiu o plano diretor e embora esteja em vigor, certamente não mais representa a realidade do Município.

Assim, ainda que a regulação da construção de condomínios residenciais horizontais fechados em seu território seja matéria que compete somente ao próprio Município dispor, tal instalação deve estar em consonância com toda a legislação de matéria urbanística.

Outrossim, considerando que o PL em análise não se destina a alterar o Plano Diretor do Município, mas tão somente a estabelecer normas para as edificações que identifica (condomínios horizontais fechados) e, à falta de legislação que disponha especificamente sobre as situações abordadas no presente Projeto de Lei, subtede-se que a os proponentes tenham verificado a compatibilidade das áreas destinadas a receber edificações com o zoneamento estabelecido no referido plano, conforme o próprio PL nº 12, de 2017, dispõe no seu art. 3º.

Nesse sentido, cumpre expor que seria importante que o PL tivesse vindo acompanhado de um parecer técnico, firmado por Engenheiro Civil, a fim de corroborar que o PL é viável tecnicamente.

Ainda, apenas para conhecimento dos nobres edis, destaque-se que há doutrinadores<sup>1</sup> que se posicionam contrariamente a este tipo de empreendimento, já que entendem, por

<sup>1</sup> À exemplo veja-se José Carlos de Freitas, Promotor de Justiça em São Paulo.



Estado do Rio Grande do Sul

## Câmara Municipal de Salvador do Sul

exemplo, que os loteamentos fechados seriam ilícitos, tendo em vista o fechamento de vias e espaços públicos de uso comum.

Por fim, sob a ótica da técnica legislativa, constata-se que o art. 53 do Projeto de Lei em análise não está conforme a regra contida pelo art. 8º da Lei Complementar nº 95, de 26 de fevereiro de 1998, que dispõe sobre a elaboração, redação, alteração e consolidação das leis, senão vejamos:

Art. 8º A vigência da lei será indicada de forma e de modo a contemplar prazo razoável para que dela se tenha amplo conhecimento, reservada a cláusula "**entra em vigor na data de sua publicação**" para as leis de pequena repercussão. (grifou-se)

Diante do exposto, a par das considerações feitas neste parecer, conclui-se pela **viabilidade técnica** do Projeto de Lei em apreço, podendo este seguir os demais trâmites do processo legislativo, sendo que a análise do mérito da matéria cabe aos Nobres Vereadores.

É o parecer.

**VANESSA REICHERT**

Assessora Jurídica

• OAB/RS 87.371





# Município de Salvador do Sul

Estado do Rio Grande do Sul

Ofício nº PMSS 112/2017

Salvador do Sul, 28 de abril de 2017.

Excelentíssimo Senhor  
Vereador CRISTIAN EUGÊNIO MUXFELDT  
D.D. Presidente da Câmara Municipal de Vereadores  
SALVADOR DO SUL/RS

Assunto: **Projeto de Lei que estabelece critérios para a instalação de condomínios horizontais fechados urbanísticos.**

Senhor Presidente:

Dirigimo-nos a essa Colenda Câmara de Vereadores para apresentar o referido Projeto de Lei, que estabelece critérios para a instalação de condomínios horizontais fechados urbanísticos, uma vez que, este constitui uma demanda crescente sob aspecto empreendedor.

A exemplo de outros empreendimentos, em municípios vizinhos, observa-se experiências positivas sob o aspecto de geração de empregos, movimentação do mercado imobiliário e melhora exponencial da qualidade de vida relacionada à moradia daqueles espaços.

Na expectativa de contar com o apoio desse Legislativo, na aprovação deste Projeto de Lei, subscrevemo-nos, atenciosamente.

  
MARCO AURÉLIO ECKERT

Prefeito Municipal

PROTOCOLADO	
DATA	02.05.2017
HORA	8:55h
Christina Elisabeta Klein FUNÇÃO Diretora da Câmara de Vereadores	



Estado do Rio Grande do Sul  
**Câmara Municipal de Salvador do Sul**

**COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA**

**Parecer N° 018/17**

**Projeto de Lei N.º 012/17 – Executivo**

**Estabelece critérios para a instalação de condomínios horizontais fechados urbanísticos e dá outras providências.**

A Comissão de Constituição e Justiça examinou o projeto em tela, deliberando, por (X) unanimidade ( ) maioria (X) a sua aprovação ( ) a sua rejeição, por entender a matéria perfeitamente constitucional e de conformidade com o interesse público.

SALVADOR DO SUL, 19 DE JUNHO DE 2017.

**Seguem as assinaturas dos membros da CCJ:**

**Aécio Sozo - Presidente –** 

**Rosemar Orth – Relator –** 

**Magale Teresinha Petry - Membro -** 





Estado do Rio Grande do Sul  
**Câmara Municipal de Salvador do Sul**

COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO

Parecer Nº 016/17

Projeto de Lei N.º 012/17 – Executivo

**Estabelece critérios para a Instalação de condomínios horizontais fechados urbanísticos e dá outras providências.**

A Comissão de Finanças e Orçamentos examinou o projeto em tela, deliberando, por (X) unanimidade ( ) maioria ( ) a sua aprovação ( ) a sua rejeição, por entender a matéria perfeitamente constitucional e de conformidade com o interesse público.

SALVADOR DO SUL, 19 DE JUNHO DE 2017

Seguem as assinaturas dos membros da CFO:

Rosemar Orth - Presidente –

*Rosemar Orth*

Mauricio Roberto de Castro Reginaldo – Relator –

*Mauricio Reginaldo*

Délcio Darci Scherer – Membro –

*Délcio Darci Scherer*