



Estado do Rio Grande do Sul

**CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES DE CAMPOS BORGES**

Av. Maurício Cardoso, 389 - Centro - CEP 99435-000

## **PARECER DE REDAÇÃO FINAL**

### **À MESA DIRETORA.**

Aos vinte e um dias do mês de março de dois mil e vinte e dois, a Comissão de Legislação, Justiça, Redação Final e Bem-Estar Social, por meio de seus membros, apresentam PARECER DE REDAÇÃO FINAL sobre o **Projeto de Lei nº 002/2022, de 14 de janeiro de 2022**, o qual foi discutido, votado e aprovado na íntegra, de forma unanime, na Sessão Ordinária do dia 21 de março de 2022, nos seguintes termos:

**LEI MUNICIPAL Nº \_\_\_\_\_, DE \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 2022.**

**ALTERA A REDAÇÃO DO CAPUT DO ART. 46; DO CAPUT E DO § 1º DO ART. 79; DO § 1º DO ART. 80; DO CAPUT DO ART. 81; DO § 3º DO ART. 85; DO ART. 91; DO ART. 114; E DOS ANEXOS II, III, VI, VII E VIII; REVOGA OS §§ 1º E 2º DO ART. 46 E O § 2º DO ART. 79; ACRESCENTA SUB-SEÇÕES E O ART. 81-A; O ART. 83-A; OS §§ 4º, 5º E 6º NO ART. 85; OS ARTIGOS 85-A À 85-H; O ART. 86-A; E OS ARTIGOS 91-A À 91-K, TODOS NA LEI MUNICIPAL Nº 1.199/12, QUE DISPÕE SOBRE O PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DO MUNICÍPIO; REVOGA A LEI MUNICIPAL Nº 076/90, QUE DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO; E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS**

**CLEONICE PASQUALOTTO DA PAIXÃO TOLEDO**, Prefeita Municipal de Campos Borges/RS, Estado do Rio Grande do Sul, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela legislação vigente,

**FAZ SABER** que a Câmara de Vereadores **APROVOU** e ela **SANCIONA** e **PROMULGA** a seguinte Lei:

**Art. 1º - O caput do Art. 46; o caput e o § 1º do Art. 79; o § 1º do Art. 80; o caput do Art. 81; o § 3º do Art. 85; o Art. 91; e o Art. 114, todos da Lei Municipal Nº 1.199/12 de 09 de maio de 2012, que Dispõe Sobre a Política Local de Desenvolvimento e Gestão Territorial e Institui o Plano Diretor Participativo do Município de Campos Borges, nos termos dos Artigos 39, 40, 41 e 42 da Lei Federal Nº 10.257/2001, passam a vigorar com as seguintes redações:**

*"Poder Legislativo, o suporte da Democracia."*

Fone/Fax (54) 3326-1152 / 3326-1088 - E-mail: cmvcb@brturbo.com.br

1 BSM



“Art. 46. Regulamentação específica, de competência municipal, no Corredor Ambiental tem o objetivo de regularização dos usos consolidados das áreas agricultadas.

Art. 79. Os projetos de parcelamento do solo serão avaliados pelo Setor de Engenharia do Município.

§ 1º - O Setor de Engenharia deverá elaborar regulamentação específica, definindo os procedimentos e documentos mínimos necessários para a análise, aprovação e licenciamento de projetos de parcelamento do solo.

Art. 80. ....

§ 1º. As diretrizes para os projetos de parcelamento do solo serão emitidas pelo Setor de Engenharia do Município.

Art. 81. Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, o projeto de parcelamento, contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras com duração máxima de quatro anos, será apresentado ao Setor de Engenharia, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, de certidão negativa de tributos municipais e do competente instrumento de garantia.

Art. 85. ....

§ 3º. As garantias deverão ser equivalentes aos custos de execução de todos os projetos, cabendo a Administração Municipal exigir garantias complementares sempre que as garantias oferecidas, comprovadamente, não cobrirem os custos de execução dos projetos.

Art. 91. Admitir-se á os condomínios urbanísticos de unidades autônomas nas Zonas de Especial Interesse de Moradia identificadas preliminarmente e instituídas por lei na Macrozona de Influência da Barragem do Passo Real, cujas normas estão instituídas em lei específica.

Art. 114. Para fins de caracterização das AEIS, considera-se habitação de interesse social aquela que atende às famílias de Campos Borges à serem definidas por Decreto do Executivo Municipal que possuem rendimento mensal máximo de até 3 (três) salários mínimos nacional.”



**Art. 2º** - Os Anexos II, III, VI, VII e VIII da Lei Municipal N° 1.199/12 passam a vigorar com a redação constante dos Anexos à presente Lei.

**Art. 3º** - Ficam revogados os §§ 1º e 2º do Art. 46 e o § 2º do Art. 79, todos da Lei Municipal N° 1.199/12.

**Art. 4º** - Ficam acrescentados à Lei Municipal N° 1.199/12, os Arts. 81-A; 83-A; os §§ 4º, 5º e 6º no Art. 85; a Sub-Seção I-A e os Arts. 85-A à 85-F; a Sub-Seção I-B e os Arts. 85-G e 85-H; a Sub-Seção II-A e o Art. 86-A; a Sub-Seção III-A e os Arts. 91-A e 91-B; a Sub-Seção III-B e os Arts. 91-C à 91-E; a Sub-Seção III-C e os Arts. 91-F à 91-H; e, a Sub-Seção III-D e os Arts. 91-I à 91-K, com as seguintes redações:

“Art. 81-A. A aprovação do plano de arruamento ou planta de loteamento não implica em nenhuma responsabilidade por parte da Prefeitura, quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação à área arruada ou loteada, nem quaisquer indenizações decorrentes do traçado de ruas que não obedecerem aos arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou disposições legais aplicáveis.

Parágrafo Único. Não serão fornecidos Alvarás de Licenças para construção, reforma ou demolição, em lotes resultantes de loteamentos ou desmembramentos não aprovados pela Prefeitura.

Art. 83-A. Os parâmetros urbanísticos para loteamentos para todas as zonas de uso deverão ser reservados no mínimo 20% da área total a ser loteada para a destinação de áreas de arruamento, área institucional e área verde, que serão transferidas ao município.

Parágrafo Único. O percentual de áreas verdes não poderá ser inferior a 8% do total da área a ser loteada ou um lote mínimo de 500 m<sup>2</sup> de área. Para as áreas institucionais de implantação de equipamentos comunitários o percentual mínimo é de 3% ou no mínimo um lote de 200m<sup>2</sup> de área.

Art. 85. ....

§ 4º. A não execução das obras projetadas no prazo fixado nos cronogramas ensejará ao Município executar as garantias e, com o produto dessa execução, realizar as obras remanescentes, na forma do Art. 40 da Lei Federal N° 6.766/79.

§ 5º. As garantias dadas ao Município serão liberadas imediatamente após a conclusão de todos os projetos e da aceitação das obras pela Administração Municipal.



§ 6º. O Poder público Municipal poderá complementarmente exigir em cada loteamento, a reserva de faixa não *edificandi* destinada a equipamentos urbanos.

### SUB-SEÇÃO I-A

#### Da Aprovação

Art. 85-A. Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar a Prefeitura Municipal, Certidão de Zoneamento do Imóvel, apresentando para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo:

- I- Título de propriedade do imóvel atualizado;
- II- Descrição sucinta do empreendimento com suas características principais, em especial, a indicação dos usos a que se destina, e estimativa de lotes previstos;
- III- Mapa com localização e divisas da gleba a ser loteada com projeção do arruamento;
- IV- No mínimo um ponto de coordenada geográfica para localização da área.

Art. 85-B. A certidão de zoneamento constará o deferimento ou indeferimento para a realização do loteamento.

Art. 85-C. De posse da certidão de Zoneamento constando o deferimento, o interessado deverá solicitar a Prefeitura Municipal aprovação do projeto urbanístico e licenças ambientais necessárias.

Art. 85-D. Para aprovação do projeto de loteamento urbano a documentação será entregue em duas etapas. Na primeira etapa o interessado deverá apresentar requerimento, e 01 via dos documentos abaixo:

- I - Certidão atualizada de imóvel com no máximo 30 dias expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis;
- II - Planta do levantamento Planialtimétrico do imóvel, contendo as curvas de no mínimo 1,5m de altitude e cursos d'água se houver;
- III - Certidão de Zoneamento, emitida pela prefeitura municipal;
- IV - Projeto Urbanístico, contendo, no mínimo os seguintes elementos:
  - a) Memorial descritivo, com a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a zonas de uso predominante; com descrição das ruas, das quadras, dos lotes, das áreas destinadas a equipamentos comunitários, públicos e áreas verdes;
  - b) Planta de situação, localização com divisão, confrontações atuais e ligação com as vias de acesso a área existentes com dimensões;
  - c) Projeto urbanístico com a distribuição dos quarteirões, a subdivisão das quadras com a indicação dos lotes, com suas respectivas dimensões, angulações, área,



- numeração, orientação magnética, indicação das vias públicas e passeios, área verde, área institucional, com especificações e dimensões; em escala legível;
- d) Perfil longitudinal e transversal, em escala legível;
- e) Quadro de áreas com metragem e porcentagem destinada a áreas públicas.

Art. 85-E. Após a análise da primeira etapa o interessado deverá apresentar os seguintes documentos:

I - Projetos de infraestrutura básica:

- a) abastecimento de água potável;
- b) fornecimento de energia elétrica para as unidades autônomas;
- c) pavimentação e meio fio;
- d) drenagem urbana (fica a critério da equipe técnica da Prefeitura Municipal analisar se não houver necessidade);
- e) tratamento de esgoto sanitário;
- f) anotação de responsabilidade técnica (ART) ou registro de responsabilidade técnica (RRT), referente aos projetos registrados no CREA/CAU;

II - aprovação do projeto de loteamento, pelos órgãos ambientais;

III-aprovação dos projetos de infraestrutura básica pelas respectivas concessionárias.

Art. 85-F. Para a aprovação final o interessado deverá apresentar mais 02 vias do projeto. A aprovação ocorrerá no prazo de 90 (noventa) dias, a contar da data de chegada do processo administrativo ao setor de Engenharia.

Parágrafo-Único. Aprovado o projeto o loteador deverá submeter ao Registro Imobiliário no prazo de 180 dias sob pena de caducidade da aprovação.

#### SUB-SEÇÃO I-B Da Execução

Art. 85-G. Após a aprovação do projeto a Prefeitura Municipal expedirá a Certidão de Aprovação, acompanhado do termo de compromisso, no qual o loteador fica comprometido a executar as obras e serviços necessários para a concretização do loteamento, assumindo prazos e ofertando garantias para tanto, bem como se comprometendo a cumprir todas as obrigações legais pertinentes ao empreendimento, constando as áreas caucionadas como garantia da execução e das áreas cedidas para domínio público.

Art. 85-H. O prazo para a execução das infraestruturas do loteamento aprovadas, terão prazo máximo de 02 anos a partir da aprovação, exceto os serviços de pavimentação e drenagem das vias públicas que terão prazo de 04 anos para sua execução.

Parágrafo Único. Após a conclusão das obras o Loteador deverá solicitar uma vistoria pela Prefeitura Municipal para emissão da Certidão de Conclusão e assim liberar a área caucionada.



**SUB-SEÇÃO II-A**  
**Da Aprovação**

Art. 86-A. A documentação necessária para aprovação do desmembramento urbano junto com o requerimento:

I - Certidão atualizada de imóvel com no máximo 30 dias expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis;

II - Projeto Urbanístico, contendo, no mínimo os seguintes elementos:

a) Memorial descritivo, com a descrição sucinta do desmembramento, com as suas características; descrição das ruas, das quadras, dos lotes, áreas, medidas, ângulos;

b) Planta de situação da inserção da área dentro do quarteirão, confrontações atuais e ligação com as vias de acesso e passeios, distância da área até a esquina mais próxima;

c) Planta da área atual e posterior ao desmembramento, indicação dos lotes, com suas respectivas dimensões, angulações, área, numeração, orientação magnética, indicação das vias públicas e passeios, com especificações e dimensões, em escala legível;

d) anotação de responsabilidade técnica (ART) ou registro de responsabilidade técnica (RRT), referente aos projetos registrados no CREA/CAU.

Parágrafo-Único. Após a aprovação do projeto a Prefeitura Municipal expedirá a Certidão de Aprovação.

**SUB-SEÇÃO III-A**  
**Dos Condomínios Horizontais Urbanos**

91-A. Fica instituído, o Condomínio Horizontal de Lotes para Fins Residenciais, respeitando-se os índices urbanísticos e critérios previstos na legislação urbanística do Município.

Art. 91-B. Para efeitos desta Lei, considera-se Condomínio Horizontal de Lotes o modelo de parcelamento do solo formando áreas fechadas, com acesso controlado, sendo a unidade autônoma do empreendimento o lote, e não a edificação sobre este, a ele atribuindo-se uma fração ideal de gleba perfazendo as áreas destinadas para uso particular e de uso comum dos condôminos.

§ 1º. Os direitos e deveres dos condôminos deverão ser estabelecidos por meio de Convenção Condominial a conter as regras e limitações edilícias de uso do solo relacionadas com cada unidade.

§ 2º. Deverá ser reservado local para armazenamento do lixo na entrada do Condomínio junto a ligação com a via pública para que o serviço público possa fazer o recolhimento.

§ 3º. Em condomínios fechados o desmembramento de lotes será permitido unicamente para unificação de lotes lindeiros.

§ 4º. Os Condomínios Horizontais de Lotes por unidades autônomas deverão ser cercados com muros, cercas ou elementos vazados, com altura máxima e demais características à serem definidas pelos Condôminos.



SUB-SEÇÃO III-B

Das Exigências Urbanísticas do Condomínio Horizontal de Lotes

91-C. O Condomínio Horizontal de Lotes implantados em glebas com área inferior a 2.000m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados) deverá satisfazer os seguintes requisitos:

I – Os lotes terão área mínima de 150,00m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados);

II – As vias particulares de acessos de veículos e pedestres deverão ter pistas de rolamento com largura mínima de 3,00m (três metros);

III – Os lotes deverão ter testada mínima de 10,00m (dez metros); apenas 01 (um) lote poderá ter 3 metros de testada (lote do fundo);

IV – Todos os lotes deverão ter frente para via de circulação interna;

V - Possuir, no mínimo, 01 (uma) vaga para estacionamento por unidade autônoma;

VI – O recuo de ajardinamento na testada principal do lote, como faixa não *edificandi*, quando este fizer frente para via particular, deverá ser, no mínimo, de 2,00m (dois metros);

VII - Nos lotes de esquina além de obedecer ao estabelecido no inciso anterior, deverá na outra face frontal a via ficar uma faixa não *edificandi* de no mínimo 1,50m (um metro e meio).

Art. 91-D. O Condomínio Horizontal de Lotes implantados em glebas com área igual ou superior a 2.000m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados), deverá satisfazer os seguintes requisitos:

I – Os lotes terão área mínima de 150,00m<sup>2</sup> (duzentos e quarenta metros quadrados);

II – As via particulares de acessos de veículos e pedestres deverão ter pistas de rolamento com largura mínima de 6,00m (seis metros), e passeio com no mínimo 1,50m (um metro e meio) de largura;

III – Os lotes deverão ter testada mínima de 10,00m (dez metros);

IV – Todos os lotes deverão ter frente para via de circulação;

V – Possuir, no mínimo, 01 (uma) vaga para estacionamento por unidade autônoma;

VI – O recuo de ajardinamento na testada principal do lote, como faixa não *edificandi*, deverá ser, no mínimo, de 4,00m (quatro metros);

VII - Nos lotes de esquina além de obedecer ao estabelecido no inciso anterior, deverá na outra face frontal a via ficar uma faixa não *edificandi* de no mínimo 1,50m (um metro e meio);

VIII – A Taxa de Ocupação (TO), e o Índice de Aproveitamento (IA) aplicável aos lotes residenciais serão as estabelecidas no Plano Diretor Urbano do Município;

IX – Comprovação regularidade ambiental.

Art. 91-E. Quando a gleba objeto de parcelamento na forma desta Lei não tiver sido objeto de loteamento e dele não tenha resultado prévia doação de área pública, deverá ser destinado ao Município no mínimo 11% (onze por cento) do total da gleba, em localização a ser definida pela Municipalidade, como imóvel de uso



institucional reservado a área verde e de recreação, que serão localizadas externamente ao perímetro fechado do condomínio.

**SUB-SEÇÃO III-C**  
**Da Aprovação**

Art. 91-F. Para a aprovação do projeto de condomínio horizontal, o interessado deverá solicitar a aprovação, apresentando 01 (uma) via para análise e posterior mais duas vias para aprovação final:

- I- Certidão atualizada de imóvel com no máximo 30 dias expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis;
- II- Memorial descritivo com descrição sucinta do empreendimento com suas características, a indicação dos usos, descrição de áreas e lotes;
- III- Planta da gleba a ser loteada inserida na malha urbana com demarcação da via de acesso e confrontações;
- IV- Planta com projeção do arruamento e lotes, medidas, ângulos internos, áreas, confrontações, orientação magnética;
- V- Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT).

Art. 91-G. Para as glebas que são maiores que 2.000 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados) e que não foram objeto de loteamentos anteriores, deve-se acrescentar:

- I- Certidão de Zoneamento Municipal fornecida pelo Setor Municipal;
- II- Projeto aprovado pela concessionária de água;
- III- Projeto aprovado pela concessionária de energia elétrica;
- IV- Projeto de iluminação pública;
- V- Projeto de pavimentação das vias de condomínio;
- VI- Projeto de drenagem pluvial;
- VII- Sistema de Tratamento de Esgoto;
- VIII- Aprovação dos órgãos ambientais;
- IX- Discriminação dos bens imóveis oferecidos em garantia de execução dos serviços e obras de infraestrutura do empreendimento.

Art. 91-H. O órgão municipal competente, terá 90 dias para analisar o projeto e após análise e aprovação, autorizará o início das obras e serviços de infraestrutura que caracterizam o Condomínio Horizontal de Lotes.

Parágrafo Único. Após a aprovação, o empreendedor terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, para registrar o condomínio na circunscrição imobiliária competente, sob pena de caducidade dos atos administrativos de sua aprovação.

**SUB-SEÇÃO III-D**  
**Da Execução**

*"Poder Legislativo, o suporte da Democracia."*



Estado do Rio Grande do Sul

## CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES DE CAMPOS BORGES

Av. Maurício Cardoso, 389 - Centro - CEP 99435-000

91-I. Após a aprovação do projeto a Prefeitura Municipal expedirá a Certidão de Aprovação, acompanhado do termo de compromisso, no qual o loteador fica comprometido a executar as obras e serviços necessários para a concretização do loteamento, assumindo prazos e ofertando garantias para tanto, bem como se comprometendo a cumprir todas as obrigações legais pertinentes ao empreendimento, constando as áreas caucionadas como garantia da execução e das áreas cedidas para domínio público.

Art. 91-J. O prazo para a execução das infraestruturas do condomínio, terão prazo máximo de 02 anos a partir da aprovação, exceto os serviços de pavimentação e drenagem das vias públicas que terão prazo de 04 anos para sua execução.

§ 1º. Após a conclusão das obras o Loteador deverá solicitar uma vistoria pela Prefeitura Municipal para emissão da Certidão de Conclusão e assim liberar a área caucionada.

§ 2º. Após a realização das obras constantes no projeto aprovado pelo setor competente do Município, o empreendedor deverá requerer a Administração Pública, no prazo de até 120 (cento e vinte) dias, a vistoria do local, para fins de emissão da Certidão de Vistoria Final (CVF).

Art. 91-K. Uma vez concluído o empreendimento, aprovado pela Prefeitura Municipal, devidamente registrado no Ofício Imobiliário e constituído legalmente o Condomínio, os serviços de instalação, manutenção e conservação de via interna, recolhimento de lixo, pintura de meio-fio, rede de energia elétrica e iluminação, rede de água e esgoto cloacal com tratamento, deverão ser efetuados pelo próprio Condomínio.

**Art. 5º** - A presente Lei entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogada a Lei Municipal Nº 076/90.

Campos Borges/RS, \_\_\_ de \_\_\_ de 2022.

**Cleonice Pasqualotto da Paixão Toledo**  
Prefeita Municipal

Registre-se e Publique-se.  
Data supra.

**Andrei Scherer Pereira**  
Secretário da Administração e Planejamento

*"Poder Legislativo, o suporte da Democracia."*

9




Estado do Rio Grande do Sul

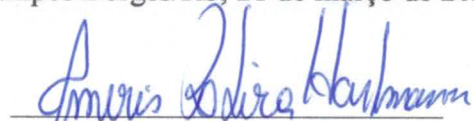
## CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES DE CAMPOS BORGES


Av. Maurício Cardoso, 389 - Centro - CEP 99435-000


Desta forma, segue a redação final ao **Projeto de Lei nº 002/2022**, de 14 de janeiro de 2022, ao Poder Executivo, para sanção ou veto, conforme artigo 39, inciso II, alínea “h” do Regimento Interno.


Sala das Comissões, Campos Borges/RS, 21 de março de 2022.

  
\_\_\_\_\_  
Gilnei Guerreiro  
Presidente

  
\_\_\_\_\_  
Améris Rodrigues Lira Hartmann  
Vice-Presidente/Relatora

  
\_\_\_\_\_  
Eliane Louzado  
Membro

  
\_\_\_\_\_  
Cristina Soares Moraes  
Membro

  
\_\_\_\_\_  
**Volmir Toledo de Souza**  
Presidente da Câmara de Vereadores.

