



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL PREFEITURA  
MUNICIPAL DE MONTENEGRO

*Gabinete do Prefeito*

*“Montenegro Cidade das Artes, Capital do Tanino, da Citricultura Gaúcha e Berço da Bergamota Montenegrina”*

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º \_\_\_\_\_ DE 07 DE MAIO DE 2025.

Permite a instituição de condomínio de lotes por unidade autônoma para fins residenciais.

Art. 1º Fica permitida a instituição de condomínios de lotes por unidades autônomas para fins residenciais, na macrozona urbana do município, mediante prévia aprovação dos projetos pelos órgãos públicos competentes com base na legislação vigente.

Art. 2º Considera-se condomínio de lotes por unidade autônoma, o empreendimento que será projetado nos moldes definidos no Código Civil, arts. 1331 e seguintes, art. 8º da Lei Federal n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e no art. 3º do Decreto-Lei Federal n.º 271, 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 Para efeito de aplicação desta lei são adotadas as seguintes definições:

I – condomínio de lotes por unidade autônoma: modelo de parcelamento do solo formando área fechada por muros com acesso único controlado, em que a cada unidade autônoma cabe, como parte inseparável, fração ideal de terreno correspondente às áreas comuns destinadas a vias de acesso e recreação;

II – alinhamento predial: linha divisória entre o lote e o logradouro;

III – gleba: área de terra com localização e delimitação definidas, não resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;

IV – lote: terreno servido de infraestrutura, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos em lei municipal para a zona a que pertence;

V – largura do lote: distância entre as divisas laterais do lote ou entre a maior testada e o lado oposto, medida ortogonalmente no ponto médio da profundidade do lote;

VI – profundidade do lote: distância entre a testada e o fundo do lote, medida entre os pontos médios de testada e da divisa do fundo;

VII – área urbana: a destinada à edificação de prédios e equipamentos urbanos, especificados em leis municipais;

VIII – unificação: é a união de lotes transformando em um lote com metragem ampliada.

CAPÍTULO I  
DAS ÁREAS PASSÍVEIS DE INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO

Art. 4º Fica estabelecido que os condomínios de lotes por unidade autônoma deverão localizar-se na Zona Residencial, na Zona de Expansão da Ocupação e na Zona Central Leste e Oeste, assim definidas pela Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

Art. 5º Não será permitido a instituição de condomínio:



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL PREFEITURA  
MUNICIPAL DE MONTENEGRO

*Gabinete do Prefeito*

*“Montenegro Cidade das Artes, Capital do Tanino, da Citricultura Gaúcha e Berço da Bergamota Montenegrina”*

I – em terrenos alagadiços, antes de tomadas as medidas saneadoras e assegurado o escoamento das águas;

II – nas nascentes e corpos d’água e nas demais Áreas de Preservação Permanente – APP;

III – em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente submetidos a Estudo de Impacto Ambiental;

IV – em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

V – em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, podendo o Município exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário;

VI – em terrenos onde exista degradação da qualidade ambiental, até sua correção.

CAPÍTULO II  
DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 6º O condomínio de lotes por unidade autônoma deverá, pelo menos, satisfazer aos seguintes requisitos:

I – os lotes terão área mínima de 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados);

II – as pistas de rolamento dos acessos deverão ter, no mínimo, largura de 6,00m (seis metros) e 1,5m de passeio de cada lado;

III– os lotes deverão ter testada mínima de 5,00 (cinco metros);

IV – todos os lotes deverão ter frente para os acessos;

V– o recuo frontal deverá ser de, no mínimo, 2,00m (dois metros);

VI– a Taxa de Ocupação e o Coeficiente de Aproveitamento aplicável aos lotes são os estabelecidos pela legislação municipal para a zona do empreendimento;

VII – possuir local destinado à recreação infantil, aparelhado com brinquedos e/ou equipamentos de ginástica.

Art. 7º Os condomínios horizontais de lotes instituídos por esta lei deverão ter um percentual mínimo de 15% (quinze por cento) da área total parcelada, para as vias de circulação e áreas verdes.

§ 1º Para o cálculo do percentual previsto no caput, inicialmente devem ser descontadas todas as áreas consideradas Áreas de Preservação Permanente e outras áreas onde não seja permitido o parcelamento do solo.

§ 2º Todas as obras, coletivas ou individuais que vierem a ser edificadas no condomínio de lotes por unidade autônoma, 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 naquela zona, seguindo o que determina a legislação vigente.

§ 3.º O percentual de áreas verdes não poderá ser inferior a 5% (cinco por cento).

Art. 8º Além do previsto no § 2.º do art. 7º, os condomínios horizontais de lotes instituídos por esta lei deverão constituir fora dos limites intramuros do empreendimento, em local de interesse do Município, o percentual mínimo de 10% (dez por cento) da área total parcelada como área verde ou institucional, que poderá ser fracionada em 3 (três) módulos, respeitado o mínimo de 5% (cinco por cento) para cada módulo.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL PREFEITURA  
MUNICIPAL DE MONTENEGRO

*Gabinete do Prefeito*

*“Montenegro Cidade das Artes, Capital do Tanino, da Citricultura Gaúcha e Berço da Bergamota Montenegrina”*

§ 1.º O percentual referido no *caput* poderá ser convertido em pecúnia ou benfeitorias, nunca em valor inferior a 10% (dez por cento) do valor de mercado da área a ser parcelada, caso em que a destinação do valor ou o local da benfeitoria será determinado por lei ordinária.

§ 2.º Se o percentual referido no *caput* for convertido em benfeitorias o Município determinará o local onde as mesmas serão realizadas.

§ 3.º Se o percentual referido no *caput* for convertido em pecúnia o recurso será direcionado ao Fundo Municipal de Habitação.

§ 4.º 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. 9º Objetivando a não obstrução do sistema viário, existente ou projetado, externamente aos muros dos condomínios, quando necessário, deverá ser prevista e executado pelo proprietário do condomínio, logradouro ou via de circulação, respeitando a viabilidade topográfica.

Art. 10. Em Zonas Residenciais (ZR), o condomínio de lotes por unidade autônoma deverá respeitar a testada máxima contínua de 100,00m (cem metros).

Parágrafo único. Em Zonas de Expansão da Ocupação, o condomínio de lotes por unidade autônoma deverá respeitar a testada máxima contínua de 150,00m (cento e cinquenta metros).

Art. 11. Serão áreas e edificações de uso privativo e de manutenção privativa do condômino as vias 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. 12. Na instituição do condomínio de lotes por unidade autônoma é obrigatória a instalação de rede e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica, iluminação das vias comuns, rede de drenagem pluvial, esgotos sanitários, segundo legislação específica, obras de pavimentação e tratamento paisagístico de áreas de uso privativo dos condôminos, ficando sob exclusiva responsabilidade dos mesmos a manutenção das redes e equipamentos urbanos que estiverem no interior da área condominial.

Parágrafo único. É de responsabilidade do empreendedor a colocação de lixeira compatível com a quantidade de lotes do condomínio, segregando o lixo orgânico do lixo seco e situado fora do condomínio, com frente para logradouro público.

Art. 13. Em nenhum caso o condomínio de lotes por unidade autônoma poderá prejudicar o escoamento normal das águas e ou as obras necessárias de infraestrutura do Município.

CAPÍTULO III  
CONSULTA PRÉVIA PARA FINS DE CONDOMÍNIO DE LOTES

Art. 14. A parte interessada em elaborar projeto de condomínio de lotes deverá



## ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO

### Gabinete do Prefeito

*“Montenegro Cidade das Artes, Capital do Tanino, da Citricultura Gaúcha e Berço da Bergamota Montenegrina”*

solicitar ao Município, em Consulta Prévia, a viabilidade do mesmo, os requisitos urbanísticos e as diretrizes para o Uso do Solo e Sistema Viário, apresentando para este fim os seguintes elementos:

I – matrícula do Registro de Imóveis atualizada nos últimos 6 meses;  
II – matrícula do Registro de Imóveis atualizada nos últimos 6 meses;  
III – planta da Cidade em escala 1:10.000 (um por dez mil), contendo a localização da gleba e dos equipamentos urbanos e comunitários existentes num raio de 1.000m (mil metros) em torno da gleba, com as respectivas distâncias à mesma.

IV – planta planialtimétrica da área, em duas vias impressas e em meio digital – formato .dwg e .shp, na escala 1:1000 (um para mil), com referências em coordenadas UTM, contendo os marcos geodésicos próximos, em formato compatível com o Sistema de Geoinformação Municipal e assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou seu representante, indicando:

a) divisas da propriedade perfeitamente definidas;  
b) localização dos cursos d’água, áreas sujeitas a inundações, bosques, monumentos naturais ou artificiais, vegetação com classificação de porte e construções existentes, tipologia do solo e principais acidentes topográficos;

c) relevo, por meio de curvas de nível equidistantes de 1m (um metro);

d) arruamento contíguo a todo perímetro.

V – Licença Prévia emitida por órgão competente.

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

§ 2.º A certidão de que trata o § 1.º deverá ser expedida no prazo máximo de 60 (sessenta) dias e vigorará pelo prazo máximo de 1 (um) ano.

#### CAPÍTULO IV ANTEPROJETO DE CONDOMÍNIO DE LOTES

Art. 15. Após o recebimento da Certidão de Viabilidade de implantação de um condomínio de lotes por unidade autônoma, a parte interessada deverá solicitar ao Município a Análise do Anteprojeto do empreendimento e, para esse fim, deverá encaminhar requerimento acompanhado dos documentos relacionados no § 1.º, em 02 (duas) vias impressas e em formato digital (.dwg e/ou .shp):

§ 1.º a planta do imóvel, no mínimo, com 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, com referências em coordenadas UTM, compatível com o Sistema de Geoinformações Municipal;

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

IV – nascentes, cursos d’água e locais sujeitos à erosão, com demarcação do raio de abrangências da Área de Preservação Permanente- APP;

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;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL PREFEITURA  
MUNICIPAL DE MONTENEGRO

*Gabinete do Prefeito*

*“Montenegro Cidade das Artes, Capital do Tanino, da Citricultura Gaúcha e Berço da Bergamota Montenegrina”*

- X – cálculo da área total da gleba;
- XI – Licença Prévia emitida por órgão competente.

§ 2º O visto no Anteprojeto do empreendimento não implicará em aprovação do projeto pelo Poder Público.

CAPÍTULO V  
APROVAÇÃO DEFINITIVA DO CONDOMÍNIO DE LOTES

Art. 16. Após a Análise do Anteprojeto o empreendedor solicitará a Aprovação Final do condomínio de lotes por unidade autônoma ao Município, anexando os seguintes documentos:

- I – projeto geométrico apresentado através dos seguintes elementos:
  - a) 5 (cinco) plotagens;
  - b) 1 (uma) cópia em meio digital, em formato .dwg e/ou .shp;
- II – memorial descritivo, contendo obrigatoriamente:
  - a) denominação do condomínio de lotes por unidade autônoma;
  - b) descrição sucinta do condomínio de lotes por unidade autônoma com suas características e fixação das zonas a que pertence a gleba;
  - c) indicação das áreas comuns que passarão ao domínio dos condôminos;
  - d) parâmetros urbanísticos do condomínio de lotes por unidade autônoma e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções;
  - e) limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes, área do sistema viário, das áreas verdes de uso comum com suas respectivas percentagens;
  - f) 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 e 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;
  - f) projeto de pavimentação dos passeios das vias de circulação e áreas de uso comum;
- IV – além da documentação do projeto, o empreendedor deverá juntar ao pedido de aprovação do condomínio de lotes por unidade autônoma:
  - a) certidão vintenária do imóvel;
  - b) certidão de inteiro teor do terreno, expedida pelo Registro de Imóveis competente;
  - c) certidões negativas de impostos municipais, estaduais e federais, relativos ao imóvel;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL PREFEITURA  
MUNICIPAL DE MONTENEGRO

*Gabinete do Prefeito*

*"Montenegro Cidade das Artes, Capital do Tanino, da Citricultura Gaúcha e Berço da Bergamota Montenegrina"*

d) certidão negativa de ações reais referentes ao imóvel pelo período de 10 (dez) anos;

e) certidão negativa de ações penais relativas ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública, referente ao empreendedor ou empresaempreendedora e seus sócios;

f) documentação de identificação e caracterização do próprio empreendedor;

g) cronograma físico de execução dos serviços e obras de infraestrutura exigidos;

h) modelo do contrato de compromisso de compra e venda dos lotes;

i) comprovantes de pagamento dos emolumentos e taxas.

V - Projeto urbanístico aprovado pela Fundação Estadual de Planejamento Metropolitano e Regional - Metroplan, em caso de:

a) imóvel localizado em áreas de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico e arqueológico, assim definidos na forma da lei;

b) imóvel localizado em área limítrofe do município ou em mais de um município ou ainda em regiões de fronteiras interestaduais ou internacionais;

c) empreendimento com área superior a 1.000.000m<sup>2</sup> (um milhão de metros quadrados);

VI – Licença Prévia emitida por órgão competente.

§ 1.º Caberá ao Município analisar o sistema de tratamento do esgoto proposto pelo empreendedor, quando inexistente outro sistema propiciado pelo próprio Município, órgão Público ou empresas privadas habilitadas para operar, condicionado ao atendimento aos parâmetros definidos na Licença Prévia expedida pelo órgão licenciador competente para o empreendimento.

§ 2.º Consideram-se áreas limítrofes de municípios, para os fins do disposto neste artigo, as adjacentes a até 500m (quinhentos metros) das respectivas divisas.

Art. 17. 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.

Art. 18. O Município, após análise pelos seus órgãos competentes, expedirá Termo de Aprovação do condomínio de lotes por unidade autônoma e o empreendedor firmará o Termo de Compromisso para a execução dos serviços e obras de infraestrutura exigidos para o mesmo.

Art. 19. Após a expedição do Termo de Aprovação do condomínio de lotes por unidade autônoma e a assinatura do Termo de Compromisso correspondente, o empreendedor terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para registrar o loteamento na circunscrição imobiliária competente, sob pena de caducidade dos atos administrativos de sua aprovação.

Art. 20. A aprovação dada pelo Município ao projeto de condomínio de lotes por unidade autônoma ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso, no qual o empreendedor se obrigará:

I – a executar, as suas expensas, no prazo fixado pelo cronograma de obras apresentado pelo empreendedor, todas as obras constantes dos projetos aprovados,



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL PREFEITURA  
MUNICIPAL DE MONTENEGRO

*Gabinete do Prefeito*

*“Montenegro Cidade das Artes, Capital do Tanino, da Citricultura Gaúcha e Berço da Bergamota Montenegrina”*

com prazo máximo de 4 (quatro) anos;

II – a executar e colocar os marcos de alinhamento e nivelamento, os quais deverão ser de concreto, segundo localização e padrão definidos pelo Município;

III – a permitir e facilitar a fiscalização permanente do Município durante a execução das obras e serviços;

IV – durante a construção do condomínio o Município admitirá a aprovação e execução de residências, condicionando a expedição do habite-se ao cumprimento do previsto do art 13.

Art. 21. É proibido divulgar, vender ou prometer lotes antes do respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art. 22. O Município, por seus setores competentes, fiscalizará a implantação de obras de infraestrutura e, ao final das mesmas, concederá o termo de conclusão da obra.

Art. 23. Dentro de 90 (noventa) dias a contar da sua entrada em vigor, o Poder Executivo regulamentará, no que couber, esta Lei Complementar.

Art. 24. Revoga a Lei Complementar n.º 5.878, de 13 de janeiro de 2014.

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

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE MONTENEGRO, em 07 de maio de 2025.

CRISTIANO VON ROSENTHAL BRAATZ,  
Vice-prefeito no exercício do cargo de Prefeito Municipal.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO  
*Gabinete do Prefeito*

*“Montenegro Cidade das Artes, Capital do Tanino, da Citricultura Gaúcha  
e  
Berço da Bergamota Montenegrina”*

Ofício n.º 70/2025-GP-AAL

Montenegro, 07 de maio de 2025.

Assunto: Mensagem Justificativa do Projeto de Lei Complementar n.º \_\_\_/2025

Excelentíssimo Senhor Presidente:

Encaminho o projeto de Lei Complementar anexo que permite a instituição de condomínio de lotes por unidade autônoma para fins residenciais.

A presente proposta de alteração visa revisar a regulamentação dos condomínios de lotes no Município de Montenegro, considerando as transformações legais, técnicas e urbanísticas ocorridas desde sua promulgação. As modificações propostas buscam alinhar a legislação municipal às normas federais que tratam do parcelamento do solo urbano, da regularização fundiária e do ordenamento urbano, conferindo maior clareza e funcionalidade à norma local.

As atualizações também propõem ajustes em parâmetros urbanísticos, como área mínima de lotes, testadas, recuos e percentual de áreas públicas e verdes, com o objetivo de adequar os empreendimentos às dinâmicas contemporâneas de ocupação do solo e às demandas de habitação planejada. Ao mesmo tempo, aprimora-se a exigência de contrapartidas ao Município, seja por meio de áreas, benfeitorias ou compensações financeiras, mantendo o equilíbrio entre interesse público e viabilidade dos empreendimentos. A medida visa, ainda, qualificar os processos de análise e aprovação, assegurando maior segurança jurídica e técnica para todos os envolvidos.

Neste sentido solicitamos a aprovação do presente projeto de lei complementar.

Atenciosamente,

CRISTIANO VON ROSENTHAL BRAATZ,  
Vice-prefeito no exercício do cargo de Prefeito Municipal.

A Sua Excelência o Senhor  
Vereador Talis Ferreira  
Câmara Municipal de Vereadores  
Montenegro/RS

*“Doe Órgãos; Doe Sangue: Salve Vidas”*

Rua Ramiro Barcelos, 2993 – Cx. Postal 59 – CEP 92510-275 – Montenegro/RS. Telefone: (51) 3649-8200E-mail: gabinete@montenegro.rs.gov.br





## VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: FE7E-65FE-4E62-3F28

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

- ✓ CRISTIANO VON ROSENTHAL BRAATZ (CPF 824.XXX.XXX-00) em 07/05/2025 15:26:22 GMT-03:00  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

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

<https://montenegro.1doc.com.br/verificacao/FE7E-65FE-4E62-3F28>