



# **Município de Taquari**

**Estado do Rio Grande do Sul**

**Lei nº 4.553, de 20 de abril de 2022.**

**Autoriza o Município a aprovar projetos de condomínio horizontal de lotes no perímetro urbano do Município de Taquari.**

**ANDRÉ LUÍS BARCELLOS BRITO**, Prefeito Municipal de Taquari, Estado do Rio Grande do Sul,

**FAÇO SABER**, no uso das atribuições que me confere a Lei Orgânica do Município, que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

**Art. 1º** Autoriza o Município a aprovar projetos de Condomínio Horizontal de Lotes no perímetro urbano do Município de Taquari.

**Parágrafo único.** Para efeitos desta Lei, considera-se como Condomínio de Lotes a divisão de solo, sob a forma da Lei nº 4.591/64, Decreto-Lei nº 271/67, Lei 6766/799 e Lei 10.116/94.

**Art. 2º** Serão áreas e edificações de uso privativo do condômino, às vias internas de comunicação, os muros, guaritas, serviços e obras de infraestrutura, equipamentos comunitários e todas as áreas e edificações que por sua natureza destinem-se ao uso privativo de todos os condôminos.

**Art. 3º** As obras previstas no art. 8º da Lei nº 4.591/64, por força do art. 3º do Decreto-Lei nº 271/67, são as obras de infraestrutura do empreendimento e a unidade autônoma será o lote.

**Art. 4º** Os requisitos para a configuração do Condomínio de Lotes são:

**I** - que o empreendimento seja projetado nos moldes da Lei nº 4.591/64, com as alterações constantes do Código Civil vigente, em que cada lote será considerado como unidade autônoma, a ele atribuindo-se uma fração ideal de gleba e coisas comuns, sendo que neste todo existirão também áreas e edificações de uso comum;

**II** - que haja uma Convenção detalhada de Condomínio, contendo as limitações edilícias e de uso individual e coletivo, elaborada para resguardar a boa convivência entre os



Centro Adm. Celso Luiz Martins - Rua Osvaldo Aranha, nº 1790  
Bairro Centro – Taquari – RS – CEP: 95.860-000  
CNPJ: 88.067.780/0001-38 – Fone (51) 3653-6200  
E-mail: gabinete@taquari.rs.gov.br





# **Município de Taquari**

**Estado do Rio Grande do Sul**

condôminos. Onde constem os direitos e deveres dos condôminos;

**III** - deverá ser acompanhado de quadros de áreas preenchidos, nos moldes previstos pela ABNT e em outras normas relativas aos condomínios, bem como as limitações edilícias e de uso do solo relacionadas com cada unidade, observados o Plano Diretor do Município.

§ 1º A critério de cada condomínio, a sua convenção poderá estabelecer normas sobre o uso e a ocupação do solo, desde que não transgridam o Plano Diretor do Município de Taquari e as demais leis municipais, estaduais e federais pertinentes.

§ 2º O Município respeitará o que determina a convenção e o regimento interno dos condomínios desde que não conflitam com nenhuma disposição legal.

§ 3º A responsabilidade pela observância da legislação, em relação às edificações e demais obras sobre as unidades autônomas, é exclusiva dos respectivos proprietários, estando os mesmos sujeitos diretamente às penalidades que lhes couberem.

**Art. 5º** Deverá haver a realização de incorporação imobiliária para a aprovação do condomínio de lotes, com base na Lei nº 4.591/64.

**Art. 6º** Na instituição do condomínio horizontal 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, ficando sob exclusiva responsabilidade dos condôminos a manutenção das redes e equipamentos urbanos que estiverem no interior da área condominial.

§ 1º O Município exigirá que o empreendimento apresente através dos órgãos competentes a viabilidade do destino do esgoto cloacal e pluvial.

§ 2º Para o esgotamento pluvial, sempre que o corpo técnico do município julgar que a contribuição do empreendimento irá sobrecarregar a rede existente, ou no caso de não existir rede pluvial, deverá ser procedida, as custas do empreendedor, a sua ampliação ou a sua construção.

§ 3º O Município por seus setores competentes fiscalizará a implantação de obras coletivas, assim como o cronograma de obras de implantação dos condomínios de lotes por unidade autônoma e após a realização de todos os procedimentos concederá o termo de conclusão da obra.



Centro Adm. Celso Luiz Martins - Rua Osvaldo Aranha, nº 1790  
Bairro Centro – Taquari – RS – CEP: 95.860-000  
CNPJ: 88.067.780/0001-38 – Fone (51) 3653-6200  
E-mail: gabinete@taquari.rs.gov.br





# Município de Taquari

Estado do Rio Grande do Sul

§ 4º Para o esgoto cloacal será aceito pela municipalidade que cada lote individual possua conjunto de fossa, filtro e sumidouro, sendo vedado que dois ou mais lotes utilizem o mesmo conjunto.

§ 5º Para a coleta de lixo, será exigida a instalação de lixeira coletiva, externa ao condomínio, confeccionada em material resistente, que facilite a higienização, instalada de forma a não prejudicar o fluxo do passeio público.

**Art. 7º** Para efeitos tributários, cada lote mencionado no Registro do Condomínio de Lotes constituirá unidade autônoma, sendo que o proprietário contribuirá diretamente com as importâncias relativas aos impostos e taxas federais, estaduais e municipais, na forma dos respectivos lançamentos ou instrumentos de cobrança.

**Art. 8º** Todo o perímetro da Área do Condomínio Horizontal de Lotes deverá ser murado ou cercado, permitindo elementos vazados, com altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros).

§ 1º O cercamento deverá ser de alvenaria com no mínimo 0,15m de espessura e rebocado em ambas as faces, gradil de ferro, tela galvanizada, vidros de segurança apropriado, mureta e gradil ou elementos de concreto maciços ou vazados.

§ 2º As faces do lote que forem lindeiras à via pública deverão ser 50% de muro de vedação e 50% de componente vazado.

**Art. 9º** O acesso ao Condomínio deve ser projetado para a via principal do Município, com recuo adequado para as manobras de acesso dos veículos, sendo de no mínimo 5,00 metros para dois (02) veículos e de 3,00 metros no mínimo para acesso de um veículo.

**Art. 10.** Os lotes terão área mínima de 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e pelo menos uma das testadas não poderá ter dimensões menores que 5,00 (cinco metros).

**Art. 11.** Na instituição de condomínios por unidades autônomas será observado o limite de 100.000 m<sup>2</sup> (cem mil metros quadrados) de área.

**Parágrafo único.** As Áreas que excederam o limite estabelecido no caput deste artigo serão analisadas pelo setor de planejamento sobre o aspecto de infraestrutura urbanística e sistema viário, dependendo de aprovação do Conselho do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Rural do Município de Taquari.





# **Município de Taquari**

**Estado do Rio Grande do Sul**

**Art. 12.** Quando a gleba de que trata este artigo não tiver sido objeto de loteamento anterior, deverá ser destinado 5% do total da respectiva para uso público, sendo esta fora da área do condomínio em localização a ser definida pelo Município.

§ 1º O percentual de 5% (cinco por cento), referido no "caput" do artigo, poderá ser convertido em valores a critério do poder executivo, mantendo-se a equivalência de preço conforme a planta de valores do Município antes da implantação do parcelamento.

§ 2º O valor obtido na conversão do percentual referido no parágrafo anterior, poderá ser transformado em pecúnia, depositado em conta do Fundo de Desenvolvimento Urbano ou em benfeitorias à coletividade, conforme proposta apresentada à Administração Municipal.

§ 3º Tratando-se de benfeitorias, poderá o empreendedor, a critério da Administração Pública Municipal, executar as mesmas de forma parcelada, até o limite total de sua obrigação, ficando condicionado a certidão de instituição do condomínio, a execução das mesmas.

§ 4º 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.

§ 5º Não se enquadram nas exigências constantes no Caput deste artigo os condomínios implantados em glebas com área inferior a 10.000m<sup>2</sup>.

**Art. 13.** Nos condomínios por unidades autônomas serão preservadas áreas livres de uso comum de 15% (quinze por cento) da área total da gleba.

§ 1º Os espaços de ajardinamento e de recreação serão de uso exclusivo do Condomínio, perfazendo um mínimo de 5 % (cinco por cento) da área total da gleba do empreendimento; deste percentual, 60% (sessenta por cento) deverão ser equipados para lazer e recreação, e 40% (quarenta por cento) tratada paisagisticamente.

§ 2º No caso de existirem áreas de preservação permanente, poderá ser utilizado um percentual de 40% destas, como área de ajardinamento. As Áreas de Preservação Permanentes - APP - não serão consideradas áreas de uso comum, portanto, não poderão ser fracionadas, devendo permanecer de propriedade de todos os condomínios na proporção de suas frações ideais.

**Art. 14.** Por se tratar de vias internas e não haver tráfego de veículos pesados,



Centro Adm. Celso Luiz Martins - Rua Osvaldo Aranha, nº 1790  
Bairro Centro – Taquari – RS – CEP: 95.860-000  
CNPJ: 88.067.780/0001-38 – Fone (51) 3653-6200  
E-mail: gabinete@taquari.rs.gov.br





# **Município de Taquari**

**Estado do Rio Grande do Sul**

somado ao fato de cada veículo ter estacionamento próprio, não havendo ligação com o sistema viário do Município, para as vias do Condomínio de Lotes será exigido gabarito mínimo de 8,40m (oito metros e quarenta centímetros), sendo 06m (seis) metros de pista e 1,20m (um metro e vinte centímetros) para cada passeio lateral. O material a ser utilizado na pavimentação do arruamento deverá ser em bloco de concreto intertravado de 8cm ou material de qualidade superior, a ser aprovado pela municipalidade.

§ 1º Os condomínios de lotes não poderão obstruir o sistema viário existente ou projetado do Município.

§ 2º Quando fizerem frente para rodovias estaduais, também deverão ser respeitadas as exigências do órgão responsável.

**Art. 15.** Todas as questões técnicas referentes a arruamento, obras de infraestrutura, aprovação do projeto de Condomínio Fechado de Lotes, ficarão a cargo da Secretaria Municipal Planejamento.

**Parágrafo único.** É de responsabilidade do proprietário ou responsável pelo condomínio a execução, adaptação ou qualquer tipo de melhoria que se fizer necessária na malha urbana existente, de modo a permitir de forma satisfatória o fluxo de veículos originado pelo mesmo, ligando este às vias estruturais ou arteriais e outras, obedecendo às regulamentações específicas.

**Art. 16.** Para a solicitação das diretrizes junto ao Município de Taquari, o empreendedor deverá apresentar os seguintes documentos e informações:

- I- Traçado das unidades;
- II- Sistema viário interno;
- III- Divisas da Gleba;
- IV- Indicação dos cursos de água, bosques e construções.

**Parágrafo único.** O prazo para a resposta ao pedido de diretrizes deverá ser de 15 dias úteis.

**Art. 17.** Para a aprovação do empreendimento junto ao Município de Taquari, o empreendedor deverá solicitar através de requerimento encaminhado à Secretaria do Planejamento e Departamento de Meio Ambiente simultaneamente, a viabilidade do condomínio pretendido, acompanhado dos seguintes documentos, em 03 (três) vias, no total:

- I - requerimento de solicitação de aprovação;**



Centro Adm. Celso Luiz Martins - Rua Osvaldo Aranha, nº 1790  
Bairro Centro – Taquari – RS – CEP: 95.860-000  
CNPJ: 88.067.780/0001-38 – Fone (51) 3653-6200  
E-mail: gabinete@taquari.rs.gov.br





# **Município de Taquari**

**Estado do Rio Grande do Sul**

**II** - título de propriedade da gleba atualizado, unificado quando for mais de um, já retificado quando houver discrepâncias entre a matrícula e a gleba, e ainda certidão de ônus reais, devendo o mesmo estar em nome do interessado do condomínio;

**III** - levantamento planialtimétrico, onde conste que foram atendidas as diretrizes expedidas pelos órgãos da Administração Pública, e curvas de níveis, a cada 01m (um metro);

**IV** - projeto da gleba, contendo as dimensões lineares e angulares e suas confrontações, sua posição em relação ao sistema viário, georreferenciada em relação às coordenadas do Município e eventuais construções existentes;

**V** - projeto urbanístico do condomínio, contendo os logradouros ou vias de circulação com os seus gabaritos e "grades", quarteirões identificados por letras maiúsculas do alfabeto, os lotes identificados por numeração contínua no quarteirão com suas dimensões e áreas superficiais, as áreas não-edificáveis, de preservação permanente APP;

**VI** - quadro resumo de áreas, onde conste a área total da gleba a ser dividida e as constantes no inciso V, deste artigo;

**VII** - memorial descritivo, com a identificação do tipo de condomínio, eventuais limitações incidentes sobre o uso dos lotes, qualificação das edificações, descrição dos equipamentos urbanos e comunitários de que será provido, com suas respectivas áreas, e ainda a descrição das demais áreas constantes no inciso V, deste artigo;

**VIII** - descrição individual dos lotes, com dimensões, confrontações, posição no quarteirão e orientação magnética;

**IX** - identificação da hidrografia, arroios, lagos, córregos, cascatas, nascentes e outros elementos desta natureza;

**X** - anteprojeto das obras rodoviárias, que se fizerem necessárias, fora do parcelamento, de modo a viabilizar o acesso ao mesmo, ou outras com o objetivo de solucionar o impacto causado com a implantação do parcelamento pretendido;

**XI** - cronograma físico de execução das obras, com prazo máximo de 02 (dois) anos e, ser for de grande porte, de 04 (quatro) anos, podendo ser prorrogado, com a devida justificativa, a qual que será analisada pelo setor de planejamento;

**XII** - termo de compromisso, firmado pelo proprietário do condomínio, comprometendo-se que estando a obra paralisada, não haverá prejuízos na mobilidade urbana;



Centro Adm. Celso Luiz Martins - Rua Osvaldo Aranha, nº 1790  
Bairro Centro - Taquari - RS - CEP: 95.860-000  
CNPJ: 88.067.780/0001-38 - Fone (51) 3653-6200  
E-mail: gabinete@taquari.rs.gov.br





# **Município de Taquari**

**Estado do Rio Grande do Sul**

**XIII** - Licença Prévia - LP - do órgão ambiental responsável, onde constem as diretrizes básicas a serem seguidas para elaboração do projeto definitivo do parcelamento;

**XIV** - laudo de cobertura vegetal, laudo de fauna e laudo geológico, todos elaborados por profissionais da área identificando de forma clara todos os aspectos constantes na área ou gleba a ser dividida;

**XV** - anotação de responsabilidade técnica - ART, todos os projetos e laudos deverão vir acompanhados do devido documento.

§1º Aprovado o projeto, emite-se a “Licença Urbanística”.

§2º O prazo para a análise e aprovação do projeto é de no máximo 30 dias úteis.

**Art.18.** Uma vez concluído o empreendimento, aprovado pelo Município, devidamente registrado no Ofício Imobiliário e constituído legalmente o Condomínio, os serviços de instalação, manutenção e conservação de via interna, a coleta interna de lixo, pintura de meio-fio, rede de energia elétrica e iluminação, rede de água e esgoto cloacal com tratamento, passam a ser de responsabilidade do Condomínio.

§ 1º O sistema viário e os equipamentos comunitários do condomínio, são de propriedade dos condôminos.

§ 2º Todas as obras, coletivas ou individuais que vierem a ser edificadas no condomínio horizontal de lotes deverão ser previamente submetidas á aprovação pelo setor competente do Município, aplicando-se a elas as normas válidas estabelecidas pelo condomínio.

**Art. 19.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogada a Lei nº 3.999, de 07 de junho de 2017.

**GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE TAQUARI, 20 de abril de 2022.**

**André Luís Barcellos Brito**  
Prefeito Municipal

Registre-se e Publique-se

Adair Alberto Oliveira de Souza  
Secretário Municipal da Fazenda



Centro Adm. Celso Luiz Martins - Rua Osvaldo Aranha, nº 1790  
Bairro Centro – Taquari – RS – CEP: 95.860-000  
CNPJ: 88.067.780/0001-38 – Fone (51) 3653-6200  
E-mail: gabinete@taquari.rs.gov.br





# **Município de Taquari**

**Estado do Rio Grande do Sul**

Exp. de Motivos nº 048/2022

Taquari, 31 de março de 2022.

Senhor Presidente:

Ao saudá-lo cordialmente, servimo-nos do presente para encaminhar Projeto de Lei que dispõe sobre a implantação de condomínio horizontal de lotes no perímetro urbano do Município de Taquari, anteriormente instituído pela Lei 3.999 de 07 de junho de 2017, que passa a reger-se pelas disposições da presente Lei.

Com efeito, o próprio Plano de Governo já trazia dentre suas principais prioridades a modernização do Plano Diretor Municipal, adequando a realidade local e introduzindo novas propostas que incentivem o empreendedorismo, revelando a própria intenção governamental em estimular a iniciativa privada em investir dentro do município.

O fato é que existe um anseio por parte de quem empreende no município em relação as exigências da Lei anterior supracitada, afastando o investimento privado e reduzindo a possibilidade de crescimento e desenvolvimento urbano, haja vista que 35% da área total da gleba deveria ser destinada a áreas de uso comum e para condomínios acima de 4.000 m<sup>2</sup>, mais 10% destinados para uso público, fora do condomínio, transformando quase metade da gleba em áreas preservadas, afora as obras de infraestrutura de responsabilidade do empreendedor.

Percebe-se, portanto, há necessidade atual de revisão e atualização de legislações que tratam do desenvolvimento urbano do município, já ocorrendo a partir da atualização do Plano Diretor conjuntamente com as proposições de alteração nas leis de parcelamento de solo, de condomínios horizontais e outras, buscando o equilíbrio entre as diretrizes futuras do município e o aumento na perspectiva da população quanto a aquisição da casa própria, independentemente da condição social, já que o município de Taquari possui um grande número de pessoas de média e baixa renda que também desejam sonhar sem qualquer segregação.



Centro Adm. Celso Luiz Martins - Rua Osvaldo Aranha, nº 1790  
Bairro Centro – Taquari – RS – CEP: 95.860-000  
CNPJ: 88.067.780/0001-38 – Fone (51) 3653-6200  
E-mail: gabinete@taquari.rs.gov.br







# **Município de Taquari**

*Estado do Rio Grande do Sul*

A presente proposta foi analisada e aprovada pelo Conselho do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Rural do Município de Taquari, de acordo com a ata nº 002/2022, a qual segue em anexo.

Limitados ao exposto, esperamos contar com a habitual atenção dos nobres Edis, visando à aprovação do projeto de lei em tela.

Atenciosamente.

**André Luís Barcellos Brito**  
Prefeito Municipal

Excelentíssimo Senhor

**José Harry Saraiva Dias**

DD. Presidente da Câmara de Vereadores

Taquari – RS



Centro Adm. Celso Luiz Martins - Rua Osvaldo Aranha, nº 1790  
Bairro Centro – Taquari – RS – CEP: 95.860-000  
CNPJ: 88.067.780/0001-38 – Fone (51) 3653-6200  
E-mail: gabinete@taquari.rs.gov.br

