



PROJETO DE LEI ORDINÁRIA N.º 5275/2025

DISPÕE SOBRE A IMPLANTAÇÃO DE CONDOMÍNIO DE LOTES NO MUNICÍPIO DE CAÇAPAVA DO SUL, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Fica instituído o Condomínio de Lotes para fins residenciais, mediante prévia aprovação dos projetos pelos órgãos públicos competentes, na área urbana do Município de Caçapava do Sul, respeitando-se os índices urbanísticos e critérios previstos no Código de Edificações e Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal.

Art. 2º Entende-se por Condomínio de Lotes a ocupação do solo, formando área fechada por muros, grades, alambrados ou soluções mistas, com acesso único controlado, sendo a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, constituído por unidades autônomas, em que as vias internas e demais áreas condominiais são de propriedade e de responsabilidade comum dos titulares dos lotes.

Parágrafo Único. Para constituição do condomínio de lotes deverá ser observado o disposto na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, no art. 1358-A da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, na Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e na Lei Estadual nº 10.116, de 24 de março de 1994.

Art. 3º Quando a gleba ou lotes sobre os quais se pretenda a instituição de Condomínio de lotes para fins residenciais não forem servidos pelas redes e equipamentos públicos, a extensão de tais serviços será de responsabilidade do empreendedor.

§ 1º São as seguintes as redes e equipamentos públicos a que se refere este artigo:

- a) redes de Distribuição de Água;
- b) redes de Esgoto Pluvial e Cloacal;
- c) redes de Energia Elétrica, Gás e Iluminação Pública.

§ 2º A extensão das redes de que trata este artigo será executada de acordo com a orientação dos órgãos competentes, e fiscalizada pelo Município.

Art. 4º O Município poderá licenciar as edificações simultaneamente a execução das obras de



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAÇAPAVA DO SUL

CNPJ: 88.142.302/0001-45 - Rua XV de Novembro, 438 - CEP 96570-000 - Caçapava do Sul, RS

urbanização e da extensão das redes, quando necessárias, condicionando o fornecimento do certificado de habite-se após a conclusão das obras do condomínio.

CAPÍTULO II
DAS DIRETRIZES TÉCNICAS

Art. 5º A instituição do condomínio horizontal de lotes deverá satisfazer os seguintes requisitos:

I - A implantação dos condomínios de lotes deverá estar adequada ao traçado do sistema viário, às normas urbanísticas e de preservação ambiental, assegurando assim a integração do empreendimento com a estrutura urbana existente;

II - O sistema viário existente ou previsto no Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal não poderá ser prejudicado, devendo sua hierarquia ser mantida e atendida junto ao projeto do condomínio de lotes;

III - Na instituição de condomínios de lotes será observado o limite máximo de 20,00 ha (vinte hectares);

IV - Na instituição de Loteamento Fechado será observado o limite máximo de 40.000 metros quadrados (quarenta mil metros quadrados) de área superficial e dimensão dos limites ou testada para logradouro público não superior a 200,00 metros quadrados (duzentos metros quadrados) estabelecidos por muros ou alambrados com cerca viva com altura mínima de 1,80 metro (um metro e oitenta centímetros).

V - Em condomínios efetuados em zona de uso econômico central, zona de uso residencial, zona de interesse do patrimônio e zona de interesse turístico urbana, na definição das unidades resultantes, deverão ser consideradas como dimensões mínimas, 7,50 metros (sete metros e meio) de testada, e 125,00 metros quadrados (cento e vinte e cinco metros quadrados) de área superficial;

VI – Em condomínios efetuados na zona especial de interesse social, na definição das unidades resultantes, deverão ser consideradas como dimensões mínimas, 6,00 metros (seis metros) de testada, e 125,00 metros quadrados (cento e vinte e cinco metros quadrados) de área superficial;

VII – Em condomínios efetuados na zona de uso econômico de expansão, na definição das unidades resultantes, deverão ser consideradas como dimensões mínimas, 10,00 metros (dez metros) de testada, e 175,00 metros quadrados (cento e setenta e cinco metros quadrados) de área superficial;

VIII - As vias privadas destinadas à circulação de veículos devem obedecer ao seguinte padrão: as pistas de rolamento devem ter largura mínima de 6,00 metros (seis metros), e passeio destinado a pedestres com faixa livre de circulação de, no mínimo, 1,20 metro (um metro e vinte centímetros) em ambos os lados da via e atendendo as demais especificidades da NBR 9050;

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

Rua XV de Novembro, 438 - CEP 96570-000 - Caçapava do Sul, RS

Fone: (55) 3281-2177 - E-mail: juridico@cacapava.rs.gov.br

Protocolo: 15524/2025



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAÇAPAVA DO SUL
CNPJ: 88.142.302/0001-45 - Rua XV de Novembro, 438 - CEP 96570-000 - Caçapava do Sul, RS

IX - Todos os lotes deverão cumprir os seguintes requisitos:

- a) ter frente para via de circulação dentro do condomínio de lotes;
- b) possuir uma vaga para estacionamento por unidade autônoma;
- c) revisão de caixa para correspondência para cada unidade de lote, junto ao acesso principal, ou junto à própria unidade de lote, quando esta tiver o acesso direto à via pública;
- d) revisão de contêiner para o lixo, em local de fácil acesso para recolhimento, no limite dos lotes com a via pública, fora do condomínio de lotes;
- e) instalação preventiva contra incêndio, fixa e móvel, na forma da legislação específica, garantido o acesso para veículos de bombeiros;
- f) as guaritas do condomínio devem obedecer aos recuos obrigatórios das vias públicas conforme previsão no Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal;
- g) possuir estacionamento para visitantes localizados em área de uso comum, nas seguintes proporções mínimas: Condomínios com até de 50 (cinquenta) lotes, não será obrigatório prever vaga de estacionamento para visitantes; Condomínio com mais de 51 (cinquenta e um) lotes, deverá prever 1 (uma) vaga para cada 20 (vinte) lotes;
- h) o recuo de ajardinamento deverá ser, no mínimo, de 1,50 metro (um metro e meio) para todos os lotes.

X – Os condomínios deverão manter áreas livres para uso comum, destinadas a jardins e equipamentos de recreação, correspondentes a, no mínimo, 20% (vinte por cento) da área parcelada da gleba;

XI - Quando a gleba de que trata este artigo não tiver sido objeto de loteamento anterior, e em consequência não tiver sido computada doação de área pública, como medida compensatória, deverá ser doado, no mínimo, 10% (dez por cento) do total da referida área para uso público, a critério do Município, fora do empreendimento.

§ 1º Poderão, a critério da municipalidade, ser requeridas vias públicas paralelas ao entorno do fechamento do condomínio para preservar a continuidade da malha viária, não podendo o tamanho do quarteirão do condomínio de lotes ser maior que 200,00 metros (duzentos metros, e ter área superior a 1,5 ha (um hectare e meio).

§ 2º Não será computado dentro dos 20,00 ha (vinte hectares) as vias de acesso em torno do condomínio de lotes ou vias que por ventura venham a cortar o condomínio de lotes, desde que, as mesmas estejam dentro de uma única matrícula.

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

Rua XV de Novembro, 438 - CEP 96570-000 - Caçapava do Sul, RS

Fone: (55) 3281-2177 - E-mail: juridico@cacapava.rs.gov.br

Protocolo: 15524/2025



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAÇAPAVA DO SUL

CNPJ: 88.142.302/0001-45 - Rua XV de Novembro, 438 - CEP 96570-000 - Caçapava do Sul, RS

§ 3º Nos casos em que as calçadas não atenderem às normas de acessibilidade e mobilidade, a aprovação ficará condicionada à implementação de faixa de travessia elevada.

§ 4º As edificações localizadas no interior do condomínio deverão atender ao regime urbanístico e as normas válidas para construções naquela zona, seguindo o que determina o Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal, o Código de Edificações e a Convenção de Condomínio.

§ 5º Em condomínios com áreas inferiores a 25.000 (vinte e cinco mil metros quadrados), deverão ser mantidas áreas livres para uso comum, destinadas a jardins e equipamentos de recreação, correspondentes a, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área parcelada da gleba.

§ 6º A previsão constante no parágrafo anterior, fica sujeita a não consideração em glebas cuja extensão seja inferior a 25.000 m² (vinte e cinco mil metros quadrados), desde que haja pelo menos 5 (cinco) equipamentos urbanos em um raio de 1.000 metros (um mil metros) e seja comprovada, através de Estudo de Impacto de Vizinhança, que os usuários do empreendimento não farão uso dos equipamentos urbanos.

Art. 6º Os condomínios horizontais de lotes por unidades autônomas deverão ser cercados com muros, cercas ou elementos vazados com altura mínima de 1,80 metro (um metro e oitenta centímetros), um até a altura máxima de 3,00 metros (três metros).

Parágrafo único. Na via principal, deverá ser adotada medida de redução do impacto visual, causado pela construção do muro, utilizando, preferencialmente, unidades arbóreas características da região.

CAPÍTULO III
DA DOCUMENTAÇÃO E TRAMITAÇÃO

Seção I
Análise Preliminar

Art. 7º Para a realização de Condomínios de lotes deverão ser requeridas, previamente, à Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente as diretrizes municipais.

§ 1º O requerimento indicando a qualificação completa e o domicílio do interessado deverá estar acompanhado dos seguintes documentos:

I - Informação da Secretaria da Fazenda com relação à propriedade e aptidão do procedimento para análise técnica, acompanhada da documentação correspondente;

II - Certidão atualizada da matrícula do imóvel do Registro de Imóveis onde o lote está inserido (máximo 180 dias);

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

Rua XV de Novembro, 438 - CEP 96570-000 - Caçapava do Sul, RS

Fone: (55) 3281-2177 - E-mail: juridico@cacapava.rs.gov.br

Protocolo: 15524/2025



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAÇAPAVA DO SUL

CNPJ: 88.142.302/0001-45 - Rua XV de Novembro, 438 - CEP 96570-000 - Caçapava do Sul, RS

III - Cópia da Licença Prévia emitida pelo órgão ambiental competente;

IV - Comprovação de Responsabilidade Técnica, devidamente quitada e assinada, com descrição detalhada de todas as atividades pertinentes ao projeto e a quantidade apresentada em metro quadrado (m²);

V - Memorial Descritivo, contendo:

a) tipo de uso predominante a que o condomínio se destina, a descrição da gleba incluindo seu perímetro e respectivas áreas computáveis no parcelamento, inclusive identificando as áreas públicas que passarão ao domínio do Município, se for o caso, conforme estabelece a Legislação Municipal que trata do Parcelamento do Solo;

b) caracterização dos lotes identificados, conforme o Cadastro Urbano Municipal, com todas as informações necessárias com relação a localização, quarteirão, área edificada (se houver), área superficial, perímetro e limites definindo vértices e confrontações com descrição a partir de um vértice da testada.

VI - Planta de situação georreferenciada da gleba a ser loteada na escala mínima de 1:5.000, contendo a delimitação da gleba com respectivas dimensões e orientação magnética, indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, equipamentos urbanos e comunitários existentes nas proximidades e Caracterização do zoneamento estabelecido pelo Plano diretor de Desenvolvimento do Município;

VII - Planta urbana na escala mínima de 1:1.000, contendo:

a) representação gráfica dos desníveis em metro e subdivisão das quadras com respectivas dimensões dos imóveis resultantes, incluindo georreferenciamento dos vértices definidores dos quarteirões;

b) sistemas de vias com respectiva hierarquia, incluindo arruamentos contíguos e localização de áreas destinados ao domínio público, áreas livres ou não edificáveis incluindo faixas destinada a serviços públicos, quando houver, e áreas de preservação;

c) localização de cursos d'água, bosques, construções e equipamentos urbanos ou comunitários existentes no local.

VIII - Convenção de Condomínio, disciplinando o uso das áreas privativas e comuns, bem como às limitações, restrições e eventuais parâmetros de padrão e tipologia para as edificações e construções sobre os respectivos lotes:

a) a fração ideal de cada condômino será determinada pela área designada lote caracterizada como de propriedade exclusiva da unidade autônoma e área de uso comum proporcional ao número de lotes independentemente da sua dimensão ou da área da edificação a ser erigida;

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

Rua XV de Novembro, 438 - CEP 96570-000 - Caçapava do Sul, RS

Fone: (55) 3281-2177 - E-mail: juridico@cacapava.rs.gov.br

Protocolo: 15524/2025



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAÇAPAVA DO SUL

CNPJ: 88.142.302/0001-45 - Rua XV de Novembro, 438 - CEP 96570-000 - Caçapava do Sul, RS

b) a proporcionalidade de cada unidade autônoma nas coisas de uso comum será determinada pela fração ideal correspondente.

Seção II
Aprovação de Projetos

Art. 8º O anteprojeto de Condomínio de lotes deverá atender as diretrizes municipais fornecidas pela Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente e ser encaminhado ao Departamento de Planejamento, acompanhado dos seguintes documentos:

I - Requerimento (conforme modelo-padrão disponibilizado pela SMPMA) para solicitação de aprovação de loteamento;

II - Informação da Secretaria da Fazenda com relação à propriedade e aptidão do procedimento para análise técnica, acompanhada da documentação correspondente;

III - Certidão atualizada da matrícula do imóvel do Registro de Imóveis onde o lote está inserido (máximo 180 dias);

IV - Cópia da Licença Prévia emitida pelo órgão ambiental competente;

V - Cópia do Parecer Técnico emitido pelo Município relativo à análise preliminar;

VI - Comprovação da regularidade de área edificada, quando existirem edificações;

VII - Comprovação de Responsabilidade Técnica, devidamente quitada e assinada, com descrição detalhada de todas as atividades pertinentes ao projeto e a quantidade apresentada em metro quadrado (m²);

VIII - Declaração da concessionária de energia elétrica de que é viável o abastecimento de energia elétrica no local;

IX - Declaração da concessionária de água e esgoto de que é viável o abastecimento de água potável no local;

X - Cronograma Físico de implantação estabelecendo o prazo máximo para conclusão, não superior a data limite determinada pela licença para implantação expedida pelo Município;

XI - Memorial Descritivo, contendo:

a) tipo de uso predominante a que o loteamento se destina, a descrição da gleba incluindo seu perímetro e respectivas áreas computáveis no parcelamento, inclusive identificando as áreas públicas que passarão ao domínio do Município, conforme estabelece a Legislação Municipal

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

Rua XV de Novembro, 438 - CEP 96570-000 - Caçapava do Sul, RS

Fone: (55) 3281-2177 - E-mail: juridico@cacapava.rs.gov.br

Protocolo: 15524/2025



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAÇAPAVA DO SUL

CNPJ: 88.142.302/0001-45 - Rua XV de Novembro, 438 - CEP 96570-000 - Caçapava do Sul, RS

que trata do Parcelamento do Solo;

b) caracterização dos lotes identificados, conforme o Cadastro Urbano Municipal, com todas as informações necessárias com relação a localização, quarteirão, área edificada (se houver), área superficial, perímetro e limites definindo vértices e confrontações com descrição a partir de um vértice da testada.

XII - Planilha de áreas caracterizando áreas públicas, áreas de preservação, áreas “non aedificandi”; e, identificação das quadras com os respectivos lotes conforme estabelece o Órgão responsável pelo Cadastro Urbano do Município;

XIII - Planta georreferenciada da gleba na escala mínima de 1:2.000, contendo:

a) delimitação da gleba com ângulos, representação gráfica dos desníveis em metro e áreas com inclinação igual ou superior a 30% (trinta por cento);

b) localização de rodovias, linhas de transmissão de energia elétrica, redes de telefonia, dutos e demais instalações com as respectivas faixas de domínio e servidão;

c) localização de construções existentes, monumentos naturais ou artificiais, bosques, nascentes, cursos d'água e respectivas faixas de preservação permanente;

d) indicação de arruamentos contíguos a todo o perímetro, localização de vias de comunicação, áreas livres, equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou proximidades, necessários à integração do parcelamento com as áreas circunvizinhas.

XIV - Planta urbana na escala mínima de 1:1.000, contendo:

a) representação gráfica dos desníveis em metro e subdivisão das quadras com respectivas dimensões dos imóveis resultantes, incluindo georreferenciamento dos vértices definidores dos quarteirões;

b) sistemas de vias com respectiva hierarquia incluindo arruamentos contíguos e localização de áreas destinados ao domínio público, áreas livres ou não edificáveis incluindo faixas destinada a serviços públicos e áreas de preservação;

c) localização de cursos d'água, bosques, construções e equipamentos urbanos ou comunitários existentes no local.

XV - Convenção de Condomínio, disciplinando o uso das áreas privativas e comuns, bem como às limitações, restrições e eventuais parâmetros de padrão e tipologia para as edificações e construções sobre os respectivos lotes:

a) a fração ideal de cada condômino será determinada pela área designada lote caracterizada

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

Rua XV de Novembro, 438 - CEP 96570-000 - Caçapava do Sul, RS

Fone: (55) 3281-2177 - E-mail: juridico@cacapava.rs.gov.br

Protocolo: 15524/2025



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAÇAPAVA DO SUL

CNPJ: 88.142.302/0001-45 - Rua XV de Novembro, 438 - CEP 96570-000 - Caçapava do Sul, RS

como de propriedade exclusiva da unidade autônoma e área de uso comum proporcional ao número de lotes independentemente da sua dimensão ou da área da edificação a ser erigida;

b) a proporcionalidade de cada unidade autônoma nas coisas de uso comum será determinada pela fração ideal correspondente.

XVI - Detalhamento geométrico das vias com perfis transversal e longitudinal, demonstrando o sistema de drenagem com respectivas quotas de terreno e superfície projetada;

XVII - Detalhamento do passeio público com relação a acessibilidade, arborização, placas de trânsito e indicativos;

XVIII - Projeto de Sistema de Esgoto Cloacal incluindo planta, detalhamento de equipamentos e memorial descritivo caracterizando os equipamentos e respectiva memória de cálculo em conformidade com Laudo Geológico apresentado;

XIX - Projeto de Rede de Drenagem Pluvial Urbana incluindo planta, perfis, detalhamento de equipamentos e memorial descritivo caracterizando os equipamentos e respectiva memória de cálculo, quando for o caso;

XX - Plano de Arborização definindo espécies e metodologia para sua implantação;

XXI - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

Parágrafo único. Após a aprovação, deverá ser solicitado a Licença de Instalação (LI) no Órgão Ambiental Municipal, anexando declaração do Órgão Responsável pelo recolhimento de Resíduos Sólidos, Termo de Compromisso e Caução para fins de registro, Atestados de Viabilidade Técnica com relação ao fornecimento de Água potável e Energia Elétrica (Fornecido pela Concessionária) e comprovação de liberação junto ao IPHAN, quando for o caso.

Art. 9º Diante da análise do EIV (estudo de impacto de vizinhança) apresentado, esta municipalidade poderá estabelecer exigências de adequação à proposta apresentada pelo empreendedor, bem como apontar a necessidade de medidas mitigadoras e/ou compensatórias, conforme o caso, se necessário.

Parágrafo único. Quanto as ações destinadas a minimizar ou eliminar impactos ambientais negativos e compensar os danos que não podem ser evitados ou mitigados, têm-se as seguintes medidas:

a) medidas mitigadoras: aquelas que têm como objetivo minimizar ou eliminar eventos adversos que se apresentam com potencial para causar prejuízos ao contexto urbano, antecedendo a ocorrência do impacto negativo;

b) medidas compensatórias: aquelas que objetivam repor bens socioambientais lesados em

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

Rua XV de Novembro, 438 - CEP 96570-000 - Caçapava do Sul, RS

Fone: (55) 3281-2177 - E-mail: juridico@cacapava.rs.gov.br

Protocolo: 15524/2025



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAÇAPAVA DO SUL

CNPJ: 88.142.302/0001-45 - Rua XV de Novembro, 438 - CEP 96570-000 - Caçapava do Sul, RS

decorrência de ações diretas ou indiretas do empreendimento.

Art. 10 Apresentada toda a documentação será devolvida ao requerente, num prazo máximo de 60 (sessenta) dias, uma via do anteprojeto indicando os impedimentos que intervenham sobre Município de Caçapava do Sul, a gleba e as anotações e análise sobre os documentos apresentados que se fizerem necessárias a fim de que seja feito um novo anteprojeto ou o projeto definitivo.

Parágrafo único. O requerente deverá apresentar as modificações exigidas pelo departamento de Planejamento, dentro do prazo máximo de 60 (sessenta) dias, findado o período, sem o atendimento destas exigências, será o processo indeferido e arquivado.

Seção III
Registro do Condomínio

Art. 11 O registro de instituição do condomínio de lotes no Cartório de Registro de Imóveis, se fará no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias após a aprovação do projeto, antes do início da comercialização das unidades de lotes, sob pena de caducidade de aprovação na forma da Legislação Federal pertinente.

Art. 12 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, o cronograma físico dos serviços e obras a serem executadas.

Seção IV
Do Cauçionamento de Lotes e da Licença Para Execução Das Obras

Art. 13 Nos casos em que se fizerem necessárias para viabilizar o empreendimento obras de infraestrutura pública (extramuros), a aprovação dada pelo órgão competente do Município aos Município de Caçapava do Sul de projetos do condomínio de lotes ficará condicionada à assinatura da Escritura Pública de Hipoteca.

Art. 14 Assinado a Escritura Pública de hipoteca e devidamente formalizada a prestação de garantia, o interessado receberá uma cópia do projeto devidamente autenticada, com o respectivo despacho de aprovação.

Art. 15 Depois da aprovação do projeto, bem como da assinatura da Escritura Pública de hipoteca, prestação de garantia, averbação e registro no Cartório de Registro de imóveis, deverá o interessado requerer licença para execução das obras do condomínio, anexando o comprovante do pagamento das taxas municipais relativas ao pedido de licença.

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

Rua XV de Novembro, 438 - CEP 96570-000 - Caçapava do Sul, RS

Fone: (55) 3281-2177 - E-mail: juridico@cacapava.rs.gov.br

Protocolo: 15524/2025



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAÇAPAVA DO SUL

CNPJ: 88.142.302/0001-45 - Rua XV de Novembro, 438 - CEP 96570-000 - Caçapava do Sul, RS

§ 1º As licenças para execução das obras, serão concedidas mediante Alvará de Licença para construção entregue ao interessado, acompanhada de uma cópia dos projetos pertinentes aprovados, devidamente autenticadas pelo Cartório de Registro de Títulos e Documentos;

§ 2º Decorrido o prazo estabelecido na Escritura Pública de hipoteca para execução das obras do condomínio de lotes e tendo havido paralisação ou inexecução das mesmas, o empreendedor será notificado para regularizá-las, ocorrendo caducidade da aprovação e da licença, deverá o projeto ser submetido a nova aprovação e licenciamento, sob pena de incidência de multa prevista nesta Lei, e imposição das demais penalidades cabíveis, inclusive reivindicação judicial do cumprimento das obrigações devidas.

Art. 16 Pode o empreendedor optar em não fornecer as garantias previstas nesta Lei, sendo neste caso, exigida a execução das obras de infraestrutura públicas fora do condomínio de lotes (extramuros) antes do início das obras intramuros, podendo as obras de fechamento do condomínio de lotes serem executadas ao mesmo tempo em que as obras públicas.

§ 1º Deverá o interessado, neste caso, requerer licença para execução das obras, anexando o comprovante do pagamento das taxas municipais relativas ao pedido de licença;

§ 2º As obras referidas no caput deste artigo, correspondem à via frontal do empreendimento e seu entorno para melhorar o acesso ao condomínio, e após execução das mesmas, deverão ser doadas ao Município;

§ 3º As obras de infraestrutura básica referidas no parágrafo anterior são:

- a) pavimento em blocos intertravados ou asfalto e meios-fios;
- b) rede de iluminação pública;
- c) rede de água, esgoto pluvial e cloacal, conforme especificações das concessionárias;
- d) rede elétrica;
- e) rede de gás natural;
- f) rede de fibra óptica;
- g) pavimentação de calçada em material não derrapante, observadas as condições legais de acessibilidade;
- h) arborização dos Passeios Públicos.

§ 4º Todas as obras de infraestrutura básica só poderão ser iniciadas após a apresentação da aprovação pelos órgãos competentes;

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

Rua XV de Novembro, 438 - CEP 96570-000 - Caçapava do Sul, RS

Fone: (55) 3281-2177 - E-mail: juridico@cacapava.rs.gov.br

Protocolo: 15524/2025



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAÇAPAVA DO SUL

CNPJ: 88.142.302/0001-45 - Rua XV de Novembro, 438 - CEP 96570-000 - Caçapava do Sul, RS

§ 5º No caso de existência de sistema viário que necessite de continuidade, utilizar-se-á o gabarito da rua existente no local.

Art. 17 O Alvará de Licença para construção referente a todas as obras de infraestrutura, internas e externas, do condomínio de lotes terá validade de 1 (um) ano cada, para o efetivo início das obras, vencido esse prazo, sem que tenham sido iniciada as obras, deverá ser requerido novo Alvará de Licença para sua execução.

Seção V
Da Fiscalização e Vistoria Final

Art. 18 A fiscalização competente, através de processo administrativo, notificará o empreendedor em caso de irregularidade, garantindo o direito à ampla defesa e ao contraditório.

Art. 19 O município, através de seus setores competentes, fiscalizará a implantação de obras individuais ou coletivas e, ao final das mesmas, concederá a Carta de Vistoria Final da Obra, o habite-se.

Parágrafo único. A inobservância do caput deste artigo, acarretará em multa aos proprietários, no caso de obras individuais, e em multa aos condôminos, no caso de obras coletivas.

Art. 20 Realizadas todas as obras e serviços exigidos referentes ao condomínio de lotes, o Município, a requerimento do empreendedor e após vistoria de seu órgão competente, o exonerará da garantia quando tiver sido prestada.

Parágrafo único. Poderá haver exoneração parcial da garantia, na medida em que forem sendo executadas as obras, segundo o cronograma aprovado e estabelecido na Escritura Pública de hipoteca, desde que a mesma não reste desfigurada, e não resulte qualquer prejuízo para o Município.

Art. 21 O Município só expedirá Alvará de Licença para construir, demolir, reconstruir ou ampliar edificações nas unidades de lotes, após haver sido por ele vistoriadas e aprovadas as respectivas obras de infraestrutura internas e externas.

Art. 22 Concluídas todas as obras de infraestrutura interna e externa, o requerente solicitará vistoria final no condomínio de lotes.

Parágrafo único. O Município realizará a vistoria final e, verificando que as obras estão de acordo com os projetos aprovados, fornecerá o termo de recebimento provisório e definitivo.

Art. 23 O pedido de alteração ou cancelamento do projeto de Condomínio de lotes já aprovado, formalizar-se-á mediante petição detalhada e conjunta do empreendedor e dos adquirentes das

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

Rua XV de Novembro, 438 - CEP 96570-000 - Caçapava do Sul, RS

Fone: (55) 3281-2177 - E-mail: juridico@cacapava.rs.gov.br

Protocolo: 15524/2025



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAÇAPAVA DO SUL

CNPJ: 88.142.302/0001-45 - Rua XV de Novembro, 438 - CEP 96570-000 - Caçapava do Sul, RS

unidades de lotes mediante solicitação.

Parágrafo único. O Município poderá negar o cancelamento ou a alteração pretendida, se houver obras inacabadas, ou resultar em inconveniência para o desenvolvimento urbano.

CAPÍTULO IV
DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 24 Constituem infrações:

I - Iniciar a execução de obras sem o projeto aprovado pelo Município, ou após a caducidade da aprovação, ou executar a obra em desacordo com o projeto aprovado;

II - Dar prosseguimento a obras embargadas administrativamente;

III - Aterrar, estreitar, obstruir, represar ou desviar cursos d'água, alterar ou modificar o relevo, e, promover modificações nos escoamentos, sem licença do Poder Público, ou fazê-lo sem as necessárias cautelas técnicas, de modo a provocar danos ao Município ou a terceiros;

IV - Omitir-se nas providências para sanar as faltas enumeradas nos incisos anteriores.

§ 1º As penas previstas nos incisos II e IV não excluem as dos incisos I e III, cabendo a aplicação cumulativa;

§ 2º Na reincidência, as penas serão aplicadas em dobro;

§ 3º A imposição de multas não exclui outras sanções cabíveis;

§ 4º A autoridade competente poderá conceder prazo razoável para o responsável sanar as falhas capituladas no inciso III;

§ 5º As infrações resultantes do descumprimento das disposições desta Lei serão punidas com multas determinadas por Decreto Executivo Municipal.

Art. 25 A imposição de multas será comunicada ao infrator mediante notificação.

Parágrafo único. O pagamento de multa não exime o infrator do atendimento das obras elencadas no projeto e nem do ressarcimento de danos eventualmente causados.

Art. 26 Verificada a infração a qualquer dispositivo desta Lei, o Município, por seu setor competente, notificará o proprietário e o responsável técnico para a devida correção, sem prejuízo das penas previstas no artigo 24, e ainda, ocorrendo desatendimento, embargará as obras ou trabalhos.

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

Rua XV de Novembro, 438 - CEP 96570-000 - Caçapava do Sul, RS

Fone: (55) 3281-2177 - E-mail: juridico@cacapava.rs.gov.br

Protocolo: 15524/2025



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAÇAPAVA DO SUL

CNPJ: 88.142.302/0001-45 - Rua XV de Novembro, 438 - CEP 96570-000 - Caçapava do Sul, RS

§ 1º Em caso de descumprimento ao embargo das obras ou trabalhos, de que trata o caput deste artigo, o Município requererá força policial para fazer cumprir suas determinações;

§ 2º O interessado poderá recorrer da imposição de embargo ou multa, sem efeito suspensivo, em requerimento dirigido ao Prefeito Municipal, dentro do prazo de 15 (quinze) dias corridos, contados da data do recebimento da notificação, juntando o comprovante de recolhimento da multa e suspensão das atividades.

Art. 27 Durante a execução das obras, ocorrendo descumprimento incorrigível do projeto, o Prefeito Municipal poderá cassar o respectivo Alvará de Licença.

CAPÍTULO V
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS

Art. 28 Serão áreas e edificações de uso privativo e de manutenção privativa do condômino as vias urbanas internas de comunicação, os muros, guaritas, serviços e obras de infraestrutura, equipamentos condominiais e todas as áreas e edificações que, por sua natureza, destinem-se ao uso privativo de todos os condôminos.

§ 1º O recolhimento dos resíduos sólidos urbanos dos condomínios é de inteira responsabilidade de seus mesmos;

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

Art. 29 Todas as obras, coletivas ou individuais, que vierem a ser edificadas no condomínio horizontal de lotes deverão atender ao regime urbanístico e as normas válidas para construções naquela zona, seguindo o que determina o Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal, o Código de Edificações, legislação vigente e aprovada no Município.

Art. 30 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 condomínios, ficando sob exclusiva responsabilidade dos mesmos a manutenção das redes e equipamentos urbanos que estiverem no interior da área condominial.

Art. 31 A aprovação dada pelo Município ao projeto de condomínio horizontal de lotes ficará condicionada à assinatura do termo de compromisso firmado entre o proprietário do imóvel, empreendedor e Município, o qual mediante o referido termo de compromisso o empreendedor se obrigará:

a) a executar as suas expensas, no prazo fixado pelo cronograma de obras apresentado pelo empreendedor, todas as obras constantes dos projetos aprovados, com prazo máximo de 04

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

Rua XV de Novembro, 438 - CEP 96570-000 - Caçapava do Sul, RS

Fone: (55) 3281-2177 - E-mail: juridico@cacapava.rs.gov.br

Protocolo: 15524/2025



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAÇAPAVA DO SUL

CNPJ: 88.142.302/0001-45 - Rua XV de Novembro, 438 - CEP 96570-000 - Caçapava do Sul, RS

(quatro) anos;

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

c) permitir e facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços;

d) durante a construção do condomínio, a Prefeitura admitirá a aprovação e execução de residências, ficando condicionada a Carta de Vistoria Final, ao cumprimento integral dos requisitos constantes no caput e alíneas deste artigo.

Art. 32 A responsabilidade civil pelos serviços de levantamentos topográficos, projetos, especificações, memoriais e cálculos, caberá aos seus autores e responsáveis técnicos e, pela execução das obras, aos profissionais ou empresas que as construírem.

Parágrafo único. A Prefeitura Municipal não assumirá quaisquer responsabilidades por projetos a ela apresentados, aprovados, ou não, pelas concessionárias competentes.

Art. 33 O Executivo poderá regulamentar esta Lei por Decreto para sua fiel execução.

Art. 34 Ficam excluídos do disposto nesta Lei os condomínios por unidades autônomas constituídos por 2 (dois) ou 3 (três) prédios de habitação unifamiliar em um único lote.

Art. 35 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE CAÇAPAVA DO SUL, 14 de maio de 2025.

Marcelo C. Spode
Prefeito Municipal



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAÇAPAVA DO SUL

CNPJ: 88.142.302/0001-45 - Rua XV de Novembro, 438 - CEP 96570-000 - Caçapava do Sul, RS

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Anexa ao Projeto de Lei nº _____, de 2025.

Senhor Presidente,
Senhores(a) Vereadores(a),

O presente Projeto de Lei, que trata da implantação de condomínios de lotes no Município de Caçapava do Sul, visa a criação de uma legislação para regulamentar os Condomínios de Lotes do Município, sendo de suma importância para o ordenamento do crescimento urbano e para a atração de novos investimentos no setor imobiliário.

Com a regulamentação proposta, o Município poderá estabelecer critérios claros e objetivos para a ocupação do solo, garantindo que os empreendimentos atendam aos índices urbanísticos e aos requisitos previstos no Código de Edificações e no Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal.

A regulamentação proporcionará um ambiente mais seguro e estruturado, tanto para os empreendedores quanto para os moradores, uma vez que os projetos estarão alinhados às normas legais e urbanísticas, o que representa uma maior previsibilidade e segurança jurídica para as partes envolvidas.

Com isso, o Município se torna mais competitivo e atraente para investimentos em novos empreendimentos, especialmente na área residencial, visto que as empresas e incorporadoras terão mais confiança em desenvolver seus projetos dentro de um marco regulatório bem definido.

Além disso, a regulamentação possibilitará a regularização de projetos de condomínios de lotes que já foram previamente aprovados pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SMPMA), mas que ainda não têm uma base legal específica para o seu funcionamento.

Muitos desses projetos já atendem aos critérios ambientais e técnicos exigidos, mas não estão formalmente regulamentados, o que dificulta o seu registro e, por consequência, a formalização da entrega das unidades para os proprietários.

A presente legislação permitirá que esses projetos sejam devidamente registrados, consolidando investimentos já realizados e garantindo segurança jurídica para os envolvidos.

Outro aspecto relevante da regulamentação é a possibilidade de um melhor controle sobre a ocupação do solo e o uso das áreas urbanas, o que contribuirá para o desenvolvimento ordenado e sustentável da cidade.

O controle sobre os índices de ocupação e os requisitos previstos no Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal ajudará a evitar o crescimento desordenado e a sobrecarga nas

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

Rua XV de Novembro, 438 - CEP 96570-000 - Caçapava do Sul, RS

Fone: (55) 3281-2177 - E-mail: juridico@cacapava.rs.gov.br

Protocolo: 15524/2025



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAÇAPAVA DO SUL

CNPJ: 88.142.302/0001-45 - Rua XV de Novembro, 438 - CEP 96570-000 - Caçapava do Sul, RS

infraestruturas urbanas, como ruas, redes de água e esgoto, além de assegurar que os novos empreendimentos estejam em consonância com o planejamento de longo prazo da cidade.

No que diz respeito à segurança e à qualidade de vida dos moradores, a regulamentação dos Condomínios de Lotes proporcionará um sistema de acesso único controlado, com áreas comuns de responsabilidade compartilhada pelos condôminos, o que aumentará a segurança do empreendimento e facilitará a gestão das áreas internas, como ruas e praças. Esse controle de acesso será um fator importante para a prevenção de atividades irregulares ou de risco dentro desses empreendimentos, criando um ambiente mais seguro e protegido para os moradores.

Em resumo, a criação de uma legislação específica para os Condomínios de Lotes no Município de Caçapava do Sul é essencial para garantir o crescimento ordenado da cidade, atração de novos investimentos, regularização de empreendimentos já existentes e a oferta de um ambiente seguro e bem estruturado para os seus habitantes. A aprovação dessa legislação será um marco importante para o desenvolvimento do município e para a melhoria da qualidade de vida de seus moradores.

Portanto, acreditando ter feito as necessárias considerações, submeto a análise e votação nos moldes do Regimento Interno do Poder Legislativo Municipal, para que os Nobres Edis aprovem a presente Proposição.

Reitero a Vossas Excelências expressão de grande estima e apreço. À apreciação dos Nobres Edis.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE CAÇAPAVA DO SUL, 14 de maio de 2025.

Marcelo C. Spode
Prefeito Municipal

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

Rua XV de Novembro, 438 - CEP 96570-000 - Caçapava do Sul, RS

Fone: (55) 3281-2177 - E-mail: juridico@cacapava.rs.gov.br

Protocolo: 15524/2025