

## ATA Nº 02/2023 – REUNIÃO CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

Aos vinte e dois dias do mês de fevereiro de dois mil e vinte e três, as nove horas e trinta minutos, reuniu-se em reunião ordinária o Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável – CMDS, na Sala de Reuniões do Gabinete do Prefeito Municipal, cito a Av. Expedicionário Weber, 2983, bairro Cruzeiro, presidido pelo conselheiro Presidente, Senhor Nerison Antônio Pavaglio. Estiveram presentes os Conselheiros: Lucas Carpenedo, Cláudio Otani, Nerison Pavéglio, Vilmar Ericksson, Talvane Engroff; Caliandra Perini, Alan R. Dall’Ago, Euclides Spies, João Carlos Dornele. Na ocasião, estiveram presentes na reunião os representantes do Poder Executivo, o Secretário Claudio Franke, o arquiteto Marcos Cartana e o Procurador do município Marcel Zielke Rebellato. De imediato o presidente Nerison abriu a reunião cumprimento a todos os presentes e dando as boas vindas aos conselheiros presentes, e colocou em discussão a minuta da ata da reunião do dia 15 fevereiro de 2023, que tratou da proposta de alteração do Plano Diretor.

1. Na discussão para a aprovação da ata 01/2023, ficou definido que deverá ser incluído a alteração do zoneamento do trecho da Avenida Gal Fermino de Paula, compreendido do entre a rua Germano Dockhorn até Avenida Augusto Pestana, para Zona Mista I -Semi-intensiva, deixando toda avenida Gal Fermino de Paula com o mesmo zoneamento. Ficou aprovado também a alteração do zoneamento da Rua da Garapeiras, visto que atualmente ela está enquadrada como Mista II e possui várias casas consolidadas no local que necessitam ser regularizadas. O conselho sugere que os terrenos de frente para a Rua das Garapeiras sejam alterados o zoneamento para mista I – semi-intensiva. Também foi lembrado que na ATA 05/2021 já foi discutido e aprovado a alteração do zoneamento da Estrada Municipal Guilherme Theobaldo Sturm, compreendido o trecho entre a Rodovia ERS -344 até o limite do perímetro urbano. Ficou aprovado pelos conselheiros que, os terrenos com frente para a Estrada Municipal Guilherme Theobaldo Sturm, passarão a ter o zoneamento de Mista I – Intensiva.
2. Em seguida passou-se a fazer a análise do processo 491/2023 de João Francisco Timm, referente solicitação de desmembramento de lotes. O técnico analista encaminhou o processo ao conselho para análise da sugestão de supressão da extensão das ruas Rafael Pinto Bandeira, Rua do Carvoeiro, Rua Paulino e Rua David Canabarro. O parecer técnico é pela aprovação da interrupção das ruas, pois a continuidade das ruas desembocaria na RS 307 e geraria um numero excessivo de acessos a rodovia. Os conselheiros acompanham o parecer técnico para a aprovação da supressão da continuidade das ruas.
3. Posteriormente foi realizado a análise do processo 11162/2022 de CLN Projetos e obras de Urbanização Ltda, referente a análise prévia de projeto de loteamento. Os conselheiros analisaram o projeto e apontaram os seguintes pontos: No final do prolongamento da Rua André Lachroff deverá ser projetada uma praça de retorno;

os lotes da área verde, localizada no acesso ao loteamento não atende a área mínima de lote previsto no Plano Diretor. O sistema viário do projeto foi aprovado pelos conselheiros.

4. Em seguida foi realizado o estudo da proposta de lei que trata dos critérios de criação de condomínios edilícios horizontais e condomínio de lotes e loteamentos controlados. O projeto de lei foi apresentado pelo secretário Claudio Franke e o Arquiteto Marcos Cartana. Foi realizada a discussão de artigo por artigo, sendo que as alterações e sugestões estão incluídas no texto da proposta de lei, que segue em anexo a esta ata.
5. O conselheiro Lucas Carpenedo, novamente cobrou a Secretaria de Planejamento e habitação, da necessidade de se elaborar um projeto de projeções do sistema viário do município, para possibilitar que os loteadores possam ter uma referência para execução dos loteamentos e evitar ainda mais problemas viários no futuro.

Nada mais a constar, foi lavrada a presente ata que vai assinada por mim, secretário Euclides Spies e pelo Presidente Nerison Antônio Pavaglio, acompanhada da lista de presenças. Santa Rosa 22 de fevereiro de 2023.

Legenda do texto de anexo

Cor Preta: Texto sugerido

Cor vermelha: Comentários do CMDS

~~Texto taxado~~: texto reprovado

## LEI COMPLEMENTAR Nº XXXX, DE XXXX DE XXXXX DE XXXX.

Estabelece critérios para a criação de condomínios edilícios horizontais e condomínios de lotes, loteamentos de acesso controlado e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE SANTA ROSA, Estado do Rio Grande do Sul, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Lei Orgânica Municipal, artigo 55,

FAZ SABER que a Câmara de Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

### CAPÍTULO I

#### DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Ficam estabelecidos, nos termos desta Lei Complementar, critérios para a formação de condomínios edilícios horizontais (condomínios de casas) e condomínios de lotes, conforme o que institui a Lei Complementar 118, de 28 de agosto de 2017 – Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento Sustentável do Município de Santa Rosa e suas alterações, a Lei Complementar nº 58, de 12 de abril de 2010, que institui o Código de Obras do Município de Santa Rosa e suas alterações, Lei Estadual 10.116, de 23 de março de 1994, e suas atualizações, Lei Federal 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que institui o Código Civil e Lei Federal 13.465, de 11 de julho de 2017.

Art. 2º Para fins de aplicação nesta Lei Complementar, serão adotadas as seguintes definições:

§1º – condomínio: posse ou o direito simultâneo, por duas ou mais pessoas, sobre um mesmo imóvel;

§2º – condomínio edilício: espaço construído que compreende ambientes privados e ambientes de uso comum, onde cada proprietário possui sua parte individual e, também, possui uma fração das áreas de uso comum;

§3º – unidade autônoma: parte da edificação ou empreendimento vinculada a uma fração ideal de um lote, terreno ou edificação e suas áreas comuns, constituída das instalações e dependências de uso privativo e de parte das instalações e dependências de uso comum da edificação ou empreendimento, com fins residenciais ou não;

§4º – condomínios edilícios horizontais (condomínios de casas): onde as unidades autônomas são compostas por casas térreas ou assobradadas, edificadas em lotes que, obrigatoriamente, passaram por processo de urbanização;

§5º – condomínios de lotes: onde as unidades autônomas são compostas por lotes condominiais, sem a construção prévia de casas.

§6º – loteamentos de acesso controlado: modalidade de parcelamento do solo (loteamento) cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

§7º – casas geminadas: edificações de uso exclusivamente residencial, assobradadas ou não, projetadas e executadas compartilhando partes em comum (cobertura, fundações, paredes, etc.), com planta baixa e volumetria simétricas.

§8º – casas conjugadas: edificações de uso exclusivamente residencial, assobradadas ou não, projetadas e executadas compartilhando partes em comum (cobertura, fundações, paredes, etc.), não necessariamente simétricas.

## CAPÍTULO II

### DOS CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS HORIZONTAIS (DE CASAS) E CONDOMÍNIOS DE LOTES – NOVAS SITUAÇÕES

Art. 3º Constitui forma de parcelamento do solo, para os efeitos desta lei, a instituição de condomínios por unidades autônomas para a construção de mais de uma edificação sobre um lote, desde que atendidos os requisitos estabelecidos na Lei Complementar 118, de 28 de agosto de 2017 – Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento Sustentável do Município de Santa Rosa e suas alterações.

*Parágrafo único* – Excluem-se do disposto no ‘caput’ deste artigo os condomínios por unidades autônomas constituídos por apenas 02 (duas) edificações de habitação unifamiliar.

**CMDS – Os conselheiros sugerem que a secretaria de Planejamento Urbano e Habitação, realize uma reunião com o responsável do Registro de Imóveis, para tratar deste tema, pois atualmente o órgão não estaria registrando este tipo de construção.**

Art.4º Os novos condomínios edilícios horizontais (de casas) e/ou condomínios de lotes terão viabilidade preferencial em terrenos localizados:

*Parágrafo único* – em áreas de terra anteriormente parceladas na forma de loteamento ou desmembramento que tenham originado áreas e equipamentos públicos;

§2º – em zonas estruturadas com equipamentos públicos capazes de atender as necessidades da população existente e daquela a ser acrescida, mesmo quando esse terreno não tenha origem em gleba previamente parcelada;

Art. 5º Os novos condomínios edilícios horizontais (de casas) e/ou condomínios de lotes terão viabilidade condicionada a exame em terrenos:

§1º - com dimensões, áreas e divisas superiores aos módulos estabelecidos pela legislação municipal;

Art. 6º Para a instituição de novos condomínios edilícios horizontais (de casas) com mais de duas unidades autônomas, em lotes já existentes, oriundos de processo de parcelamento (loteamento ou desmembramento), cada lote deverá possuir, no mínimo, 180m<sup>2</sup> (cento e oitenta metros quadrados) de área privativa e área de uso comum.

Art. 7º Para a instituição de novos condomínios edilícios horizontais (de casas) com duas ou mais unidades autônomas geminadas ou conjugadas, para uso estritamente residencial, cada unidade, considerando o lote, deverá possuir, no mínimo, 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) de área privativa, com testada mínima de 5,00m (cinco metros).

Art. 8º Para a instituição de novos condomínios de lotes, cada lote deverá possuir, no mínimo, 180m<sup>2</sup> (cento e oitenta metros quadrados) de área privativa. **(alterar Plano Diretor Art. 217º).**

Art. 9º Nos novos condomínios edilícios horizontais (de casas) deverá ser discriminada a porção da gleba ou lote ocupada pela edificação e, também, aquela reservada para utilização exclusiva desta edificação (como jardim e quintal). Deverá, ainda, ser discriminada a fração ideal do terreno, bem como de partes comuns, que corresponderá às unidades;

Art. 10º Os percentuais de áreas a serem destinadas ao Município de Santa Rosa, em glebas onde serão propostos novos condomínios de lotes, deverão atender o que estabelece a Lei Complementar 118, de 28 de agosto de 2017 – Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento Sustentável do Município de Santa Rosa, suas atualizações.

§1º - Se não houver infraestrutura (arruamento, rede de abastecimento de água, rede de abastecimento de energia elétrica e rede de iluminação pública), a destinação de áreas ao Município deve ser de 35% da área a parcelar, no mínimo, em localização contígua à gleba, externa ao empreendimento.

**CMDS – após um debate sobre a questão da doação de 35% da área loteada, os conselheiros entenderam que este percentual inviabilizaria este tipo de empreendimento. Desta forma foi sugerido que se altere para 15% da área parcelada, como é o padrão dos demais tipos de loteamento.**

§2º - Se houver a presença ou parte de infraestrutura (arruamento, rede de abastecimento de água, rede de abastecimento de energia elétrica e rede de iluminação pública), a destinação de áreas ao Município deve ser de 15% da área a parcelar, no mínimo em localização contígua à gleba, externa ao empreendimento.

a) - Para ter direito à possibilidade de destinação ao Município do percentual de 15% da área a parcelar ao Município, o empreendedor deverá se comprometer a executar a totalidade da infraestrutura faltante, se for o caso.

Art. 11º - A destinação do percentual de 15% da área ao Município poderá ser em outro local, fora da gleba a ser parcelada. Para tanto, o empreendedor adquirirá área com valor equivalente - conforme avaliação realizada pela Comissão de Avaliação de Bens Imóveis do Município de Santa Rosa – e procederá o respectivo registro cartorial da área em nome do Município de Santa Rosa.

**CMDS – A proposta do Art. 11 foi aprovada, sem o texto do parágrafo único e inciso “a”.**

~~Parágrafo único~~ — Para ter direito ao que trata o caput deste artigo, a gleba deve possuir, em seu entorno, área pública com dimensão tal que atenda a demanda da população.

~~a) A proximidade desta área pública deve ser considerada traçando-se um círculo com 450,00m (quatrocentos e cinquenta metros) de raio, a partir da mediatriz da via de acesso ao empreendimento proposto.~~

Art. 12º Nos condomínios de lotes será permitido a cada proprietário de unidade autônoma a livre utilização e edificação em seu lote, respeitados os índices e diretrizes estabelecidos na Lei Complementar 118, de 28 de agosto de 2017 – Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento Sustentável do Município de Santa Rosa, suas atualizações, a Lei Complementar nº 58, de 12 de abril de 2010, que institui o Código de Obras do Município de Santa Rosa e suas alterações ou as prévias estipulações constantes na Convenção de Condomínio.

§1º - É de responsabilidade exclusiva do empreendedor encaminhar ao Município a Convenção de Condomínio, especialmente, no que se referir às diretrizes construtivas a serem respeitadas nos limites do Condomínio proposto.

§2º - Caso não exista na Convenção de Condomínio regramento quanto a questões edilícias, serão seguidos exclusivamente os índices e diretrizes estabelecidos na Lei Complementar 118, de 28 de agosto de 2017 – Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento Sustentável do Município de Santa Rosa, suas atualizações, a Lei Complementar nº 58, de 12 de abril de 2010, que institui o Código de Obras do Município de Santa Rosa e suas alterações.

Art. 13º Nos condomínios edifícios horizontais (de casas) e/ou condomínios de lotes, a largura mínima para vias internas de acesso de veículos deve ser dimensionada conforme segue:

§1º - com até 03 (três) unidades autônomas, a largura mínima da via para acesso de veículos deverá ser de 3,0m (três metros), sem a obrigatoriedade de passeio público interno ao condomínio.

§2º - com 04 (quatro) e 05 (cinco) unidades autônomas, a largura mínima da via para acesso de veículos deverá ser de 4,50m (quatro metros e meio), sem a obrigatoriedade de passeio público interno ao condomínio.

§3º - de 06 (seis) até 10 (dez) unidades autônomas (casas ou lotes), a largura mínima da via para veículos deverá ser de 6,0m (seis metros) e, a largura mínima do passeio público acessível deverá ser de 1,50m (um metro e meio) em frente às unidades autônomas.

§4º - com mais de 10 (dez) unidades, o dimensionamento para vias internas deve seguir, no mínimo, as dimensões do perfil 7A, estabelecido na Lei Complementar 118, de 28 de agosto de 2017 – Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento Sustentável do Município de Santa Rosa.

**CMDS – no parágrafo 3º foi sugerido para alterar de 06 até 15 unidades e no paragrafo 4º foi sugerido alterar para mais de 15 unidades.**

Art. 14º Nos condomínios edifícios horizontais (de casas) e/ou condomínios de lotes, em situações especiais, onde as vias de circulação se localizarem junto às divisas externas da área a ser parcelada, será permitida a supressão do passeio em uma das laterais da via, desde que o passeio a ser executado esteja localizado em frente às unidades autônomas e pavimentado, considerando as diretrizes de acessibilidade previstas em lei.

Art. 15º Em todos os casos de condomínios edifícios horizontais (de casas) e/ou condomínios de lotes, onde houver a proposição de pórtico de acesso, este deverá garantir uma altura mínima livre de 4,50m (quatro metros e meio).

Art. 16º Para casas geminadas, conjugadas, térreas ou assobradadas, propostas em condomínios edifícios horizontais (de casas) e/ou condomínios de lotes, será permitido o acesso individual, para cada unidade autônoma, a partir de vias internas do condomínio, atendidas as condições do artigo 12º.

Art. 17º Serão admitidos condomínios edifícios compostos mais do que duas unidades habitacionais situadas no mesmo lote, que não sejam geminadas ou conjugadas desde que:

§1º – a situação condominial seja gravada em matrícula e os alvarás sejam emitidos em nome de todos os proprietários do condomínio;

§2º – havendo a pretensão de individualização dos lotes para utilização exclusiva de cada proprietário, a regularização será realizada garantindo-se o acesso independente a cada unidade autônoma, seguindo as orientações de dimensões de vias de acesso explanadas no artigo 8º, conforme o caso, bem como o que estabelece o Artigo 7º desta Lei Complementar.

Art. 18º Serão admitidos condomínios edifícios compostos por uma residência unifamiliar compartilhando o mesmo lote com uma edificação multifamiliar ou comercial, desde que observados os seguintes critérios:

§1º - sejam atendidos os índices urbanísticos conforme a zona onde o lote estiver localizado;

§2º - a área de uso comum seja compartilhada entre todas as unidades autônomas da unidade multifamiliar;

§3º - a área mínima do lote a ser compartilhado seja de 360,00m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados);

§4º - na eventualidade de individualização futura, cada edificação deverá possuir lote individual com área de, no mínimo, 180,00m<sup>2</sup> (cento e oitenta metros quadrados);

### CAPÍTULO III

#### DOS CONDOMÍNIOS EDIFÍCIOS HORIZONTAIS (DE CASAS) – SITUAÇÕES CONSOLIDADAS

Art. 19º Para os casos de condomínios ordinários (lote urbano com dois ou mais proprietários de frações deste lote sem localização formal) assim registrados na matrícula, com edificações construídas até a data de 12 de fevereiro de 2020, poderá ser emitida a Carta de Habitação para cada edificação, individualmente ou não, desde que haja anuência dos demais condôminos;

Art. 20º Nos casos em que haja localização de fato, de parcelas de uso exclusivo de cada proprietário (independentemente da forma de emissão da Carta de Habitação – coletiva ou individual), e que não se enquadrem nas situações passíveis de regularização através da modalidade do condomínio urbano simples, o imóvel poderá ser regularizado através da modalidade ‘condomínio de casas’, ainda que inexista área comum construída, respeitando-se o que segue:

§1º – nestes casos, nos processos de individualização será obrigatória a existência de ‘*área de uso comum*’ no lote. Os demais tipos de áreas (*área construída de propriedade privativa, fração ideal do terreno e de outras partes comuns – construídas ou não, se houver, expressa de forma decimal, ordinal ou em porcentagem correspondente a cada unidade autônoma, a discriminação da parte do terreno ocupada pela edificação e a discriminação para cada unidade habitacional da respectiva área de uso exclusivo no lote, se houver, como jardim e quintal*) também devem estar discriminadas no processo de individualização;

§2º – a dimensão das frações de uso exclusivo do lote, para cada unidade habitacional regularizada na forma disposta no *caput* deste artigo deverá respeitar a fração utilizada por cada condômino, ficando a responsabilidade de localização destas áreas a cargo dos proprietários do condomínio;

§3º – os índices urbanísticos previstos na Lei Complementar 118, de 28 de agosto de 2017 – Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento Sustentável do Município de Santa Rosa e suas atualizações, devem ser atendidos, individualmente, nas frações de uso exclusivo do lote, incluídas no condomínio a ser regularizado;

§4º – caso a fração ideal do terreno (expressa em forma decimal, ordinária ou porcentagem) atribuída a cada condômino não corresponda aos quinhões pertencentes aos proprietários, segundo a matrícula do imóvel, deverão ser adquiridas / transmitidas as áreas necessárias para que haja plena correspondência entre a área pertencente a cada um na matrícula e a fração ideal atribuída à respectiva unidade autônoma;

§5º – para que se enquadrem os condomínios de casas na condição de existentes, o processo de individualização deverá ser aprovado pelo Município de Santa Rosa, certificando tratar-se de situação consolidada e que foram respeitados os parâmetros urbanísticos;

§6º – o lote onde estão assentadas as unidades habitacionais é considerado propriedade comum dos condôminos, podendo ser de utilização mista, ou seja, parte é de uso comum do condomínio (obrigatório) e parte pode ser de utilização exclusiva de cada um dos proprietários (opcional);

§7 – para a regularização dos casos de condomínios de casas consolidados deverão ser observadas as seguintes disposições:

I - cada fração de uso exclusivo do lote que pertence ao condomínio deverá possuir os respectivos acessos de pedestre e de veículos, atendendo os critérios estabelecidos no artigo 12º;

II - cada fração de uso exclusivo do lote que pertence ao condomínio deverá possuir uma entrada de energia, com medidor para cada unidade autônoma;

III - cada fração de uso exclusivo do lote que pertence ao condomínio deverá possuir uma entrada de abastecimento de água, com medidor para cada unidade autônoma;

IV - cada fração de uso exclusivo do lote que pertence ao condomínio deverá possuir sistema de destinação de esgoto cloacal e pluvial individual para cada unidade autônoma;

§8º - após a finalização da aprovação pelo Município de Santa Rosa, os processos de individualização das unidades autônomas dos condomínios consolidados, instruídos com o instrumento de instituição de condomínio deverão ser encaminhados ao Cartório de Registro de Imóveis para regularizar sua situação registral e obter matrículas individuais para cada unidade autônoma, incluindo a respectiva convenção de condomínio.

## CAPÍTULO IV

### DOS LOTEAMENTOS DE ACESSO CONTROLADO

Art. 21º O sistema viário proposto para o parcelamento do solo, na modalidade loteamento de acesso controlado deverá ser perfeitamente compatível em continuidade, padrão de pavimentação e dimensões com as vias do entorno, garantindo a possibilidade de sequência do arruamento pré-existente e projetado.

*Parágrafo único* - O poder público municipal poderá, a qualquer tempo, revogar o controle de acesso dos loteamentos de acesso controlado, integrando-o à malha urbana.

Art. 22º Em todos os casos de modalidade loteamento de acesso controlado, onde houver a proposição de pórtico de acesso, este deverá garantir uma altura mínima livre de 4,50m (quatro metros e meio).

Art. 23º Para a implantação de parcelamento do solo, na modalidade loteamento de acesso controlado, deverá ser destinado percentual de 35% da gleba a ser parcelada, para uso público, em localização contígua à gleba, externa ao empreendimento, dotada de infraestrutura (arruamento, rede de abastecimento de água, rede de abastecimento de energia elétrica e rede de iluminação pública).

*Parágrafo único* – caso a gleba não seja dotada de infraestrutura (arruamento, rede de abastecimento de água, rede de abastecimento de energia elétrica e rede de iluminação pública), o loteador deverá providenciar sua execução.

Art. 24º Os critérios de controle de acesso ao loteamento deverão ser submetidos à aprovação do Município de Santa Rosa.

Art. 25º Os critérios para a garantia de execução das infraestruturas nos loteamentos de acesso controlado deverão seguir as orientações estabelecidas na Lei Complementar 118, de 28 de agosto de 2017 – Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento Sustentável do Município de Santa Rosa e suas atualizações.

CMDS – referente ao tipo de loteamento de acesso controlado, foi sugerido que a equipe técnica da Secretaria de Planejamento e Habitação realize um estudo de uma redação textual, para prever a possibilidade de criar um acesso controlado em lotes já consolidados e que tenham ruas sem saída com cul-de-sac.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE SANTA ROSA, EM XX DE XXXXXXXXXXXXX DE 2023.

Registre-se e publique-se.

CMDS – os artigos que não tiveram comentários, foram aprovados pelos conselheiros presentes na reunião.