



Município de Taquari

Estado do Rio Grande do Sul

PROJETO DE LEI Nº 6.243/26

Dispõe sobre a implantação, aprovação, licenciamento e execução de Condomínios Horizontais de Lotes no perímetro urbano do Município de Taquari e dá outras providências.

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 Fica autorizado o Município aprovar projetos de Condomínio Horizontal de Lotes no perímetro urbano do Município de Taquari.

Parágrafo único. Para os fins desta Lei, considera-se Condomínio Horizontal de Lotes a modalidade de condomínio constituída por unidades autônomas correspondentes a lotes, vinculadas às respectivas frações ideais das áreas comuns, nos termos do art. 1.358-A da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil Brasileiro), observada a Lei nº 4.591/64, a Lei nº 6.766/79 e demais legislações urbanísticas aplicáveis.

Art. 2º O Condomínio Horizontal de Lotes será constituído por unidades autônomas correspondentes a lotes individualizados, vinculadas às respectivas frações ideais das partes comuns, competindo ao empreendedor a execução integral das obras de infraestrutura previstas no projeto aprovado, observado o disposto no art. 1.358-A da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil Brasileiro), aplicando-se, no que couber, a convenção de condomínio e a legislação urbanística vigente.

Art. 3º São partes comuns do condomínio, de propriedade comum dos condôminos, às vias internas de comunicação, os muros, guaritas, serviços e obras de infraestrutura, equipamentos comunitários e todas as áreas, que, por sua natureza, destinem-se ao uso comum dos condôminos.

Art. 4º 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.



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

Art. 5º 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 Brasileiro vigente, em que cada lote será considerado como unidade autônoma, a ele atribuindo-se uma fração ideal das partes comuns;

II - que haja uma Convenção detalhada de Condomínio, contendo as limitações edilícias individuais e coletivas, bem como 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;

§ 1º O Município respeitará o que determina a convenção e o regimento interno dos condomínios desde que não conflitem com nenhuma disposição legal.

§ 2º 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. 6º A instituição do Condomínio Horizontal de Lotes poderá ocorrer por uma das seguintes formas, observada a legislação registral vigente:

I – mediante incorporação imobiliária, precedida do registro da incorporação, nos termos dos arts. 28 a 32 da Lei Federal nº 4.591/64, hipótese em que é admitida a abertura de matrículas autônomas e a comercialização dos lotes antes da conclusão das obras de infraestrutura, devendo constar da matrícula, obrigatoriamente, ressalva de obra projetada e não executada, nos termos da legislação registral aplicável.

II – mediante instituição direta do condomínio, sem incorporação imobiliária, hipótese em que a abertura de matrículas autônomas e qualquer forma de comercialização dos lotes ficam condicionadas à conclusão das obras de infraestrutura e à emissão da Certidão de Condomínio Fechado.

§1º Quando se tratar do inciso I, o cancelamento da averbação da ressalva de obra projetada e não executada, perante o Registro de Imóveis dependerá da Autorização Provisória de Operação, observado o disposto no arts. 21 e 22 desta Lei, ou da Certidão de Condomínio Fechado emitida pelo Município, atestando a conclusão da infraestrutura na forma do projeto aprovado.

Art. 7º Na instituição do condomínio horizontal de lotes é infraestrutura obrigatória:

I – rede de abastecimento de água potável;

II – rede de energia elétrica e iluminação das vias internas;

III – rede de drenagem pluvial;

IV – rede de esgotamento sanitário;

V – obras de pavimentação viária e de calçadas;

VI – fechamento perimetral do empreendimento;



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

VII – demais obras e infraestruturas necessárias à implantação do empreendimento;

§ 1º É de exclusiva responsabilidade dos condôminos a manutenção de toda a infraestrutura e equipamentos comunitários que estiverem inseridas na área condominial.

§ 2º As obras de abastecimento de água, energia elétrica e esgotamento sanitário deverão ser aprovadas pelas concessionárias a quem compete os serviços de fornecimento.

§ 3º As obras de esgotamento pluvial deverão ser precedidas de estudo técnico, e, sempre que a contribuição do empreendimento sobrecarregar a rede municipal existente, ou no caso de não existir rede pluvial, o empreendedor deverá executar, às suas expensas, a ampliação ou implantação da infraestrutura necessária.

§ 4º As obras de esgotamento sanitário deverão ser executadas de acordo com projeto aprovado pela concessionária, devendo garantir a destinação correta dos resíduos.

§ 5º Enquanto não houver rede de esgoto coletiva disponível, será aceito pelo município que cada lote individual possua conjunto de fossa, filtro e sumidouro, desde que aprovado pela concessionária, sendo vedado que dois ou mais lotes utilizem o mesmo conjunto.

§ 6º Para a coleta de lixo, será exigida a instalação de lixeira coletiva, dimensionada de acordo com a quantidade de lotes, externa ao condomínio, confeccionada em material resistente, que facilite a higienização, instalada de forma a não prejudicar o fluxo do passeio público.

Art. 8º As vias internas do Condomínio de Lotes deverão ter gabarito mínimo de 12,00m (doze metros), sendo 8,00m (oito) metros de pista e 2,00m (dois metros) para cada passeio lateral.

§ 1º O material a ser utilizado na pavimentação das vias internas deverá ser em bloco de concreto intertravado de espessura mínima de 8cm (oito centímetros) ou material de qualidade superior, a ser aprovado pela Administração Pública Municipal.

§ 2º Os passeios deverão ser pavimentados em concreto ou bloco de concreto intertravado de espessura mínima de 6cm (seis centímetros) ou material de qualidade superior, a ser aprovado pela Administração Pública Municipal.

§ 3º É obrigatória, na faixa do passeio, a segregação entre:

I – faixa livre de circulação de pedestres, com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros), totalmente livre e desimpedida de qualquer mobiliário urbano, em conformidade com a ABNT NBR 9050;

II – faixa de serviço, com largura mínima de 0,80m (oitenta centímetros), destinada à instalação de postes, tampas, caixas de passagem, vegetação e mobiliário urbano em geral.

§ 4º É facultado a utilização de piso drenante/grama na faixa de serviço.



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

Art. 9º Todo o perímetro da Área do Condomínio Horizontal de Lotes deverá ser fechado com altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros).

§ 1º O fechamento poderá 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.

§ 3º O fechamento perimetral do empreendimento deverá ser permanentemente mantido e conservado pelo condomínio, sendo vedada qualquer nova abertura ou alteração que comprometa sua continuidade ou permita acesso às áreas externas.

Art. 10º Nos condomínios horizontais de lotes aplicam-se as seguintes disposições relativas aos recuos:

§ 1º A entrada do condomínio deverá ser projetada para via pública oficialmente integrante do sistema viário municipal, devendo possuir recuo mínimo de 5,00m (cinco metros), adequado ao acesso e às manobras de veículos.

§ 2º Para os lotes voltados às vias internas do condomínio, o recuo frontal mínimo será de 2,00 m (dois metros).

§ 3º A convenção do condomínio poderá estabelecer parâmetros mais restritivos quanto aos recuos das edificações e às demais normas edilícias internas, observado o recuo frontal mínimo previsto no § 2º, deste artigo, e as disposições desta Lei.

§ 4º Os demais parâmetros urbanísticos, tais como índice de aproveitamento, taxa de ocupação, altura máxima das edificações e demais índices aplicáveis, observarão as disposições do Plano Diretor do Município e da legislação urbanística vigente, ressalvadas as exceções expressamente previstas nesta Lei.

Art. 11º Os lotes integrantes do Condomínio Horizontal de Lotes deverão possuir área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de 5,00 m (cinco metros), observado o disposto na Lei Federal nº 6.766/79.

Parágrafo único. Os lotes de esquina deverão possuir área mínima de 175m² (cento e setenta e cinco metros quadrados) e testada mínima de 7,00 m (sete metros).

Art. 12º O Condomínio Horizontal de Lotes deverá destinar, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área total da gleba às áreas de uso comum do empreendimento.

§1º Incluem-se nas áreas de uso comum as áreas de lazer, recreação, ajardinamento, vias internas, circulação de pedestres, equipamentos comunitários e demais espaços destinados ao uso coletivo dos condôminos.



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

§2º Do percentual previsto no caput, deste artigo, no mínimo 5% (cinco por cento) da área total da gleba deverá ser destinado exclusivamente a espaços de lazer, recreação e ajardinamento, sendo:

I – mínimo de 60% equipado para lazer e recreação;

II – máximo de 40% destinado exclusivamente ao tratamento paisagístico.

§3º É vedada a utilização das Áreas de Preservação Permanente – APP no cômputo dos percentuais previstos neste artigo.

§4º Consideram-se equipamentos de lazer e recreação, playground, quadras esportivas, academia ao ar livre, salão de festas, quiosques, praças, espaços de convivência, pistas de caminhada e outros equipamentos de uso coletivo;

Art. 13º Na instituição de condomínios de lotes por unidades autônomas será observado o limite de 100.000 m² (cem mil metros quadrados) de área.

Parágrafo único. As áreas que excederem o limite estabelecido no caput deste artigo serão analisadas pelo Departamento de Engenharia e Arquitetura sobre o aspecto de infraestrutura urbanística e sistema viário, dependendo de apreciação do Conselho do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Rural do Município de Taquari.

Art. 14º Como contrapartida urbanística, o empreendedor deverá destinar ao Município o correspondente a 5% (cinco por cento) do valor da gleba objeto do empreendimento, podendo seu cumprimento ocorrer mediante uma das seguintes modalidades, conforme deliberação da Administração Pública Municipal:

I – doação de área destinada ao patrimônio público municipal, em área de interesse urbanístico, quando tecnicamente viável;

II – execução de obras, serviços ou benfeitorias de interesse público;

III – recolhimento em pecúnia ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;

§ 1º A doação de área destinada ao patrimônio público municipal deverá ocorrer fora da área do condomínio, em local de interesse urbanístico definido pela Administração Pública Municipal, desde que a área seja apta ao atendimento de finalidades públicas, observadas as diretrizes do planejamento urbano e a conveniência administrativa.

§ 2º Na hipótese de conversão da contrapartida em valor econômico, será adotado como base de cálculo o valor venal da gleba anterior à aprovação do condomínio, sem considerar a valorização decorrente da implantação do empreendimento, admitida avaliação específica realizada pelo Município quando necessária para assegurar a justa equivalência.

§ 3º A destinação da contrapartida, seja mediante execução de obras, benfeitorias ou recolhimento em pecúnia, dependerá de aprovação da Administração Pública Municipal, observados o interesse público e o planejamento urbanístico.



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 As obras ou benfeitorias poderão, mediante justificativa técnica e interesse da Administração Pública Municipal, ser executadas de forma parcelada, devendo estar integralmente concluídas antes da emissão da Certidão de Condomínio Fechado.

§ 5º A definição da modalidade de cumprimento da contrapartida não impede a tramitação do processo de análise técnica do empreendimento, constituindo requisito para a emissão da Certidão de Condomínio Fechado o integral cumprimento das obrigações assumidas.

§ 6º Ficam dispensados da contrapartida prevista neste artigo os condomínios implantados em glebas com área inferior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados).

§ 7º As benfeitorias previstas neste artigo poderão consistir na execução, ampliação, reforma, revitalização ou adequação de bens públicos móveis ou imóveis, desde que previamente aprovadas pelo Departamento de Engenharia e Arquitetura, acompanhadas de projeto técnico, orçamento detalhado e cronograma de obras, observadas as normas de patrimônio público e demais disposições legais aplicáveis.

§ 8º Não poderão ser computadas como contrapartida urbanística as obras, serviços ou medidas mitigadoras e compensatórias exigidas em razão dos impactos urbanísticos, ambientais, viários ou de infraestrutura decorrentes da implantação do condomínio, as quais constituem obrigações próprias do empreendedor e deverão ser executadas às suas expensas.

Art. 15º Compete ao Departamento de Engenharia e Arquitetura a análise, aprovação, acompanhamento e fiscalização dos projetos de condomínios de lotes, bem como da execução das obras de infraestrutura previstas nesta Lei.

§ 1º O Município, por meio de seus órgãos competentes, acompanhará a execução das obras de implantação do condomínio, observando o cronograma aprovado e o cumprimento das exigências legais e técnicas.

§ 2º Concluídas as obras e atendidas todas as exigências previstas nesta Lei, será emitido o Termo de Conclusão das Obras e a Certidão de Condomínio Fechado de Lotes.

Art. 16º A implantação de condomínios de lotes deverá observar a integração com o sistema viário e a infraestrutura urbana existente, sendo vedada a obstrução de vias públicas existentes ou previstas no planejamento municipal.

§ 1º É de responsabilidade do empreendedor executar, às suas expensas, as adequações, ampliações ou melhorias na infraestrutura viária e urbana que se mostrarem necessárias em decorrência da implantação do empreendimento, observado o disposto nesta Lei.

§ 2º Quando o empreendimento confrontar com rodovia estadual ou federal, deverão ser observadas as exigências e obtidas as anuências dos respectivos órgãos competentes.



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

Art. 17º A Análise de Viabilidade Urbanística poderá ser requerida, facultativamente, pelo interessado, como etapa prévia ao requerimento da Licença Prévia Urbanística, mediante a apresentação dos seguintes documentos:

I – requerimento dirigido ao Departamento de Engenharia e Arquitetura;

II – cópia de documento oficial de identificação e do CPF do proprietário ou, quando for o caso, de seu representante legal;

III – matrícula atualizada do imóvel, expedida há, no máximo, 180 (cento e oitenta) dias;

IV – declaração das características da área, assinada por responsável técnico legalmente habilitado, conforme modelo disponibilizado pelo Município;

V – memorial descritivo preliminar contendo a caracterização do condomínio pretendido, sua finalidade, tipologia e demais informações técnicas necessárias à análise;

VI – outros documentos ou informações complementares que se mostrarem necessários à análise técnica, mediante solicitação fundamentada do Departamento de Engenharia e Arquitetura.

Art. 18º Para a obtenção da Licença Prévia Urbanística (LPU), o empreendedor deverá protocolar requerimento ao Departamento de Engenharia e Arquitetura, instruído com os seguintes documentos:

I – requerimento dirigido ao Departamento de Engenharia e Arquitetura;

II – cópia de documento oficial de identificação e CPF do proprietário ou, quando for o caso, de seu representante legal;

III – matrícula atualizada do imóvel, expedida há, no máximo, 180 (cento e oitenta) dias;

IV – declaração das características da área, assinada por responsável técnico legalmente habilitado, conforme modelo disponibilizado pelo Município;

V – levantamento planialtimétrico georreferenciado, com curvas de nível de, no máximo, 1,00 m (um metro), acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT;

VI – projeto da gleba contendo dimensões lineares e angulares, confrontações, posicionamento em relação ao sistema viário existente, coordenadas georreferenciadas e identificação das edificações existentes;

VII – projeto urbanístico do condomínio contendo:

a) sistema viário interno, com respectivos gabaritos e perfis longitudinais;

b) identificação das quadras por letras maiúsculas e dos lotes por numeração sequencial;

c) dimensões e áreas dos lotes;

d) áreas de preservação permanente – APP, áreas não edificáveis e áreas de uso comum;

VIII – quadro resumo contendo a discriminação e quantificação de todas as áreas do empreendimento;



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

IX – memorial descritivo contendo a caracterização do condomínio, sua finalidade, restrições urbanísticas, equipamentos urbanos e comunitários previstos e respectivas áreas;

X – projeto do sistema de abastecimento de água potável;

XI – projeto do sistema de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;

XII – projeto de pavimentação das vias internas e calçadas, observadas as disposições do art. 14 desta Lei;

XIII – projeto do sistema de drenagem pluvial, com especificação dos materiais, dimensionamento e indicação do ponto de lançamento;

XIV – Estudo de Impacto de Drenagem Pluvial (EIDP) que ateste à inexistência de impacto na rede pública existente, ou proposição das obras de ampliação necessárias;

XV – projeto do sistema de esgotamento sanitário, na forma do art. 7º, §4º e §5º, desta Lei;

XVI – Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, identificando quais medidas são necessárias para evitar, reduzir ou compensar os impactos que o condomínio causará à vizinhança;

XVII – Licença Prévia Ambiental, expedida pelo órgão ambiental competente, quando exigida pela legislação ambiental aplicável, ou dispensa da necessidade;

XVIII – outros documentos ou informações complementares que se mostrarem necessários à análise técnica, mediante solicitação fundamentada do órgão competente.

§ 1º Aprovada a documentação apresentada, será emitida a Licença Prévia Urbanística – LPU, com validade de 2 (dois) anos, prorrogável uma única vez por igual período, mediante requerimento fundamentado do interessado apresentado antes do término de sua vigência.

§ 2º A Licença Prévia Urbanística não autoriza a execução de obras ou serviços de implantação do condomínio, destinando-se exclusivamente à aprovação das diretrizes urbanísticas, do traçado viário, da divisão das unidades autônomas e dos parâmetros técnicos do empreendimento.

§ 3º O prazo para análise e manifestação do Município será de até 30 (trinta) dias úteis, contado da data do protocolo da documentação completa.

§ 4º A solicitação de complementação documental interrompe o prazo previsto no § 3º, que voltará a fluir integralmente após o atendimento das exigências pelo interessado.

Art. 19º A Licença de Instalação Urbanística – LIU poderá ser requerida pelo empreendedor, após a emissão da Licença Prévia Urbanística – LPU, mediante a apresentação dos seguintes documentos:

I – requerimento dirigido ao Departamento de Engenharia e Arquitetura;

II – cópia de documento oficial de identificação e CPF do proprietário ou, quando for o caso, de seu representante legal;



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

III – matrícula atualizada do imóvel, expedida há, no máximo, 180 (cento e oitenta) dias, acompanhada de certidão de ônus reais atualizada;

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

V – projeto executivo urbanístico do condomínio, contendo a consolidação das soluções aprovadas na LPU;

VI – quadro geral atualizado de áreas;

VII – memorial descritivo definitivo do empreendimento.

VIII – projeto de rede de abastecimento de água potável, aprovado pela concessionária;

IX – projeto de rede de energia elétrica, aprovado pela concessionária, e iluminação pública;

X – projeto de pavimentação viária e de calçadas, observadas as exigências do art. 8, desta Lei;

XI – projeto de drenagem de águas pluviais, com diâmetros e materiais especificados e indicação do local de deságue, consolidando as soluções aprovadas na LPU;

XII – projeto do sistema de esgotamento sanitário, aprovado pela concessionária;

XIII – projeto de lixeira coletiva, observadas as exigências do art. 7, §6º desta Lei

XIV – projeto de tratamento paisagístico e de urbanização de praças e áreas internas, quando couber;

XV – projeto de sinalização viária horizontal e vertical;

XVI – orçamento detalhado das obras de infraestrutura, com planilha quantitativa;

XVII – cronograma físico-financeiro das obras de infraestrutura, com prazo máximo de execução de 2 (dois) anos, admitida ampliação para até 4 (quatro) anos nos empreendimentos de grande porte, mediante justificativa técnica aceita pelo Município.

XVIII – termo de compromisso do proprietário quanto à não geração de prejuízo à mobilidade urbana em caso de paralisação da obra;

XIX – outros documentos ou informações complementares que se mostrarem necessários à análise técnica, poderão ser solicitados pelo Departamento de Engenharia e Arquitetura;

XX – Licença de Instalação Ambiental, expedida pelo órgão ambiental competente, quando exigida pela legislação ambiental aplicável, ou dispensa da necessidade;

§1º Aprovado o projeto, será emitida a Licença de Instalação Urbanística – LIU, autorizando o início das obras de infraestrutura.

§ 2º O Município deverá analisar e decidir sobre o pedido no prazo de até 30 (trinta) dias úteis, contado da data do protocolo da documentação completa.



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

§ 3º O prazo previsto no § 2º ficará suspenso durante o período em que o processo permanecer em diligência para complementação de documentos ou correção de pendências técnicas pelo interessado.

§ 4º A Licença de Instalação Urbanística autoriza exclusivamente a execução das obras de infraestrutura previstas no projeto aprovado, não dispensando a obtenção das demais licenças e autorizações exigidas pelos órgãos competentes.

Art. 20º Concluídas as obras de infraestrutura previstas na Licença de Instalação Urbanística – LIU, o empreendedor deverá requerer, ao Departamento de Engenharia e Arquitetura, a emissão da Certidão de Condomínio Fechado – CCF, instruindo o pedido com os seguintes documentos:

I – requerimento vinculado ao processo administrativo da Licença de Instalação Urbanística – LIU;

II – laudo técnico de conclusão das obras, acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), subscrito pelo responsável técnico e pelo empreendedor, atestando o cumprimento do Art. 7 e a execução integral das obras de acordo com os projetos aprovados, acompanhado de registro fotográfico;

III – comprovação do cumprimento das obrigações previstas no art. 14 desta Lei, referente a contrapartida urbanística, conforme a modalidade adotada;

IV – Licença de Operação Ambiental, expedida pelo órgão ambiental competente, quando exigida pela legislação ambiental aplicável, ou dispensa da necessidade;

V – certidão negativa de débitos municipais relativos ao empreendimento;

VI – outros documentos ou informações complementares que se mostrarem necessários à análise técnica, poderão ser solicitados pelo Departamento de Engenharia e Arquitetura.

§ 1º A Certidão de Condomínio Fechado – CCF constitui o documento comprobatório da conclusão das obras de infraestrutura aprovadas pelo Município e habilita o empreendedor à prática dos atos necessários perante o Registro de Imóveis, inclusive o cancelamento da averbação da ressalva prevista no art. 6º desta Lei, quando aplicável.

§ 2º A emissão da Certidão de Condomínio Fechado – CCF dependerá de vistoria técnica realizada pelo Departamento de Engenharia e Arquitetura, destinada a verificar o cumprimento do Art. 7 e a conformidade das obras executadas com os projetos aprovados e condições estabelecidas na Licença de Instalação Urbanística – LIU.

§ 3º Verificadas pendências ou desconformidades durante a vistoria, o empreendedor será notificado para promover as correções necessárias no prazo fixado pelo Departamento de Engenharia e Arquitetura, ficando suspensa a emissão da Certidão de Condomínio Fechado – CCF até a sua regularização.



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 O Município deverá concluir a análise do pedido e realizar a vistoria técnica no prazo de até 30 (trinta) dias úteis, contado da data do protocolo da documentação completa.

Art. 21º Poderá ser concedida Autorização Provisória de Operação ao Condomínio Horizontal de Lotes antes da conclusão integral das obras de infraestrutura previstas na Licença de Instalação Urbanística - LIU, desde que atendidos cumulativamente os seguintes requisitos:

I – execução de, no mínimo, 90% (noventa por cento) das obras de infraestrutura previstas no projeto aprovado, observada a obrigatoriedade da conclusão integral das infraestruturas essenciais previstas no inciso III deste artigo;

II – vistoria técnica do Departamento de Engenharia e Arquitetura, com emissão de laudo atestando o cumprimento do percentual mínimo previsto no inciso I;

III – conclusão e funcionamento das infraestruturas essenciais do empreendimento, comprovados por laudos técnicos e, quando exigível, por documentos emitidos pelas concessionárias ou pelos órgãos competentes, compreendendo, no mínimo:

- a) sistema de abastecimento de água;
- b) sistema de energia elétrica;
- c) sistema de drenagem pluvial;
- d) pavimentação das vias internas com condições adequadas de trafegabilidade;
- e) iluminação das vias internas;
- f) sistema de esgotamento sanitário implantado de acordo com o projeto aprovado;

IV – registro da incorporação imobiliária do empreendimento junto ao Cartório de Registro de Imóveis, quando aplicável nos termos do art. 6º, I, desta Lei;

V – celebração de Termo de Compromisso Urbanístico e constituição de garantia mediante caucionamento de lotes, na forma desta Lei.

§ 1º A Autorização Provisória de Operação possui caráter precário e excepcional, não substitui a Certidão de Condomínio Fechado, nem exime o empreendedor da conclusão integral das obras de infraestrutura aprovadas.

§ 2º A Autorização Provisória de Operação terá validade até a emissão da Certidão de Condomínio Fechado, observado o prazo estabelecido no cronograma aprovado.

§ 3º O descumprimento do cronograma ou das obrigações assumidas no Termo de Compromisso Urbanístico implicará a revogação da Autorização Provisória de Operação, sem prejuízo das demais sanções previstas nesta Lei.

§ 4º A emissão da Autorização Provisória de Operação não transfere ao Município a responsabilidade pela manutenção das obras ainda não concluídas, permanecendo o empreendedor integralmente responsável até a emissão da Certidão de Condomínio Fechado.



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

Art. 22º O empreendedor requererá a Autorização Provisória de Operação mediante protocolo dirigido ao Departamento de Engenharia e Arquitetura, acompanhado de:

- I** – requerimento específico;
- II** – memorial descritivo das obras pendentes;
- III** – cronograma físico de execução das obras pendentes;
- IV** – estimativa orçamentária das obras pendentes, com pesquisa de preços;
- V** – declaração de responsabilidade, assinada pelo empreendedor, de que irá cumprir o prazo constante no cronograma físico para conclusão das obras pendentes;
- VI** – matrícula atualizada dos lotes indicados para caucionamento;
- VII** – documentos comprobatórios da incorporação imobiliária registrada, quando aplicável.

Art. 23º Após análise técnica e jurídica da documentação apresentada nos termos dos arts. 21 e 22, o Município emitirá a Autorização Provisória de Operação, identificando nominalmente os lotes caucionados em garantia das obras remanescentes.

§1º Os lotes constantes do caput deste artigo serão escolhidos pelo Município.

§2º A Autorização Provisória de Operação constituirá documento hábil para requerimento da averbação, perante o Registro de Imóveis competente, da liberação da ressalva de obra projetada e não executada incidente sobre os lotes, observada a legislação registral.

§3º O caucionamento dos lotes será formalizado mediante Termo de Compromisso Urbanístico celebrado entre o Município e o empreendedor, acompanhado de Escritura Pública de Caução quando exigido pela legislação ou pelo Registro de Imóveis.

§4º Sobre os lotes caucionados recairá a averbação do gravame de caução urbanística de que trata o art. 25 desta Lei, ficando vedada qualquer averbação de disposição sobre tais imóveis até a liberação prevista no art. 29.

§5º A Autorização Provisória de Operação conterá a identificação nominal dos lotes caucionados e será encaminhada ao Cartório de Registro de Imóveis, juntamente com o documento de formalização do caucionamento, para averbação individualizada nas respectivas matrículas, nos termos do art. 26 desta Lei.

Art. 24º O Termo de Compromisso Urbanístico deverá conter, no mínimo:

- I** – descrição detalhada das obras pendentes;
- II** – cronograma físico de execução das obras pendentes;
- III** – estimativa orçamentária das obras pendentes;
- IV** – identificação dos lotes caucionados em garantia;
- V** – valor de avaliação dos lotes caucionados;
- VI** – prazo para conclusão das obras;



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

VII – penalidades pelo descumprimento;

VIII – cláusula reconhecendo o Termo como título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784, inciso III, da Lei Federal nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), para fins de execução judicial em caso de inadimplemento;

IX – multa diária pelo atraso injustificado no cumprimento do cronograma de que trata o inciso II, sem prejuízo da execução da garantia prevista no art. 25.

X – indicação do responsável técnico pela execução das obras remanescentes.

XI – assinatura de duas testemunhas.

Parágrafo único. Todas as despesas cartorárias, tributárias e administrativas decorrentes da constituição, averbação, manutenção e liberação do caucionamento correrão exclusivamente por conta do empreendedor.

Art. 25º A garantia da execução das obras remanescentes será prestada mediante caucionamento dos lotes indicados no Termo de Compromisso Urbanístico, sem transferência de propriedade, mediante averbação da caução na matrícula individual de cada lote caucionado.

§1º O valor dos lotes caucionados deverá corresponder a, no mínimo, 120% (cento e vinte por cento) do valor estimado das obras pendentes.

§2º A avaliação dos lotes e das obras poderá ser realizada por profissional legalmente habilitado contratado pelo empreendedor, sujeita à homologação pelo Departamento de Engenharia e Arquitetura.

§3º Os lotes oferecidos em caução deverão estar livres e desembaraçados de quaisquer ônus que comprometam sua execução.

§4º Enquanto vigente o caucionamento, fica vedada qualquer averbação de venda, promessa de venda, hipoteca ou outro ato de disposição sobre os lotes caucionados, sem prévia liberação do Município.

Art. 26º A Autorização Provisória de Operação, o Termo de Compromisso Urbanístico e o caucionamento dos lotes de que trata o art. 25 serão apresentados conjuntamente ao Registro de Imóveis competente para processamento, sempre que admitido pela legislação registral.

Parágrafo único. Somente na hipótese de o Cartório de Registro de Imóveis não admitir o processamento em ato único, o Município e o empreendedor formalizarão os atos em sequência, observado o prazo do art. 27 desta Lei.

Art. 27º Caso não realizados no mesmo ato, nos termos do parágrafo único do art. 26, desta Lei, o empreendedor terá o prazo máximo de 60 (sessenta) dias para promover a averbação da Autorização Provisória de Operação e do caucionamento dos lotes junto ao Registro de Imóveis, sob pena de caducidade da referida Autorização.



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

Art. 28º O cronograma físico de execução das obras pendentes constitui parte integrante do Termo de Compromisso Urbanístico, sendo obrigatório o seu cumprimento.

Parágrafo único. O descumprimento injustificado do cronograma sujeitará o empreendedor às sanções previstas nesta Lei e à execução do caucionamento prestado.

Art. 29º Concluídas integralmente as obras remanescentes previstas no Termo de Compromisso Urbanístico e aprovadas pelo Departamento de Engenharia e Arquitetura, o Município expedirá Termo de Liberação do Caucionamento, o qual autorizará o cancelamento do gravame sobre os lotes caucionados e a conversão da Autorização Provisória de Operação em Certidão de Condomínio Fechado – CCF.

Art. 30º O descumprimento das obrigações assumidas no Termo de Compromisso Urbanístico autorizará o Município a promover a execução judicial do título, nos termos do art. 24, VIII, desta Lei, destinando-se os recursos obtidos exclusivamente à conclusão das obras pendentes, com eventual saldo remanescente restituído ao empreendedor.

Parágrafo único. Antes da execução da garantia, o empreendedor será notificado para sanar o inadimplemento no prazo de 30 dias.

Art. 31º Para os fins desta Lei, a Autorização Provisória de Operação constitui ato administrativo municipal destinado exclusivamente à certificação da aptidão urbanística parcial do empreendimento, não substituindo os requisitos previstos na legislação registral e civil para a instituição e o registro do condomínio.

Art. 32º Uma vez concluído o empreendimento, aprovado pelo Município, devidamente registrado no Registro de Imóveis competente e constituído legalmente o Condomínio, todos os serviços de instalação, manutenção e conservação das infraestruturas, 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 à aprovação pelo setor competente do Município, aplicando-se cumulativamente a legislação municipal pertinente e as normas internas regularmente instituídas pelo condomínio.



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

Art. 33º Esta Lei poderá ser regulamentada, por Decreto, no que couber.

Art.34º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei nº 4.553, de 20 de abril de 2022.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE TAQUARI,

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 110/2026

Taquari, 04 de agosto de 2026.

Senhor Presidente:

Ao saudar cordialmente Vossa Excelência e demais membros deste Poder Legislativo, submetemos à elevada apreciação dessa Casa de Leis o presente Projeto de Lei que dispõe sobre a implantação, aprovação, licenciamento e execução de Condomínios Horizontais de Lotes no perímetro urbano do Município de Taquari, revogando e substituindo as disposições da Lei Municipal nº 4.553, de 20 de abril de 2022.

A aplicação prática da legislação vigente, ao longo dos últimos anos e mediante a análise dos processos e condomínios já aprovados na cidade, evidenciou a imperiosa necessidade de aprimoramento e modernização do regramento urbanístico local. Ficou demonstrada a existência de lacunas regulatórias que geravam incertezas no fluxo de aprovação de projetos, bem como a ausência de parâmetros técnicos mais detalhados e de mecanismos administrativos aptos a conferir agilidade aos processos sem descuidar da rigidez técnica.

Diante desse cenário, a proposta em tela promove uma readequação estrutural na legislação, fundamentadas em alinhamento e concomitância legal, detalhamento e regulação das etapas de licenciamento, fixação de parâmetros técnico-urbanísticos adequados e instituição do mecanismo de autorização provisória e caucionamento de lotes.

Cumpramos ressaltar que as alterações aqui propostas atendem às diretrizes de modernização do planejamento urbano do Município de Taquari, equilibrando o incentivo aos investimentos privados e o desenvolvimento econômico com a estrita proteção do interesse público e a garantia técnica das edificações.

Na certeza de contarmos com o elevado espírito público e pronto apoio dos ilustres membros desta Casa para a célere tramitação e aprovação da presente matéria, renovamos nossos protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente.

André Luís Barcellos Brito

Prefeito Municipal

Excelentíssimo Senhor
Ademir Bica Fagundes
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

