



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PAROBÉ  
GABINETE DO PREFEITO**

**PROJETO DE LEI Nº 54, DE 19 DE JUNHO DE 2026.**

*“Dispõe sobre o condomínio urbanístico de lotes na zona urbana do Município de Parobé/RS e dá outras providências”*

**CAPITULO I**

**DAS DEFINIÇÕES**

**Art. 1º** - Esta lei se destina a disciplinar os projetos de implantação de Condomínio Horizontal de Lotes na zona urbana do Município de Parobé – RS.

**Parágrafo Único** - Para efeitos desta Lei, considera-se condomínio horizontal de lotes o empreendimento projetado em concordância com os termos da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964; da Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979, da Lei Federal nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil; Lei estadual 10.116 de 23 de março de 1994; da Lei Federal 13.465 de 11 de julho de 2017 e Decreto-Lei nº 271/1967.

**Art. 2º** - Na aplicação desta lei serão observadas, no que couber, em especial as leis municipais que tratam do ordenamento territorial.

**Parágrafo Único** - Entende-se por Leis Municipais de Ordenamento Territorial, as Leis de Parcelamento do Solo, Zoneamento, Código de Obras, Código de Postura e Legislação Ambiental.

**Art. 3º** - Para efeito de aplicação da presente Lei, considera-se:

**I – Condomínio de Lotes:** subdivisão de gleba em frações ideais do solo destinados a edificação, com abertura de novos arruamentos.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE PAROBÉ GABINETE DO PREFEITO

**II – Unidade autônoma:** unidade imobiliária resultante de condomínio de lotes destinada ao uso privativo, com testada para via local condominial;

**III – Área de uso comum:** aquela que for destinada à construção de vias de circulação interna, áreas verdes, clube recreativo, áreas de lazer, portaria e área administrativa e demais áreas previstas no projeto;

**IV – Fração ideal:** é a parte integrante e inseparável das áreas comuns e do terreno, sendo computada proporcionalmente a unidade autônoma de cada condômino;

**V- Infraestrutura urbana:** abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, fornecimento de energia elétrica, pavimentação, meio-fio, calçadas e sinalização horizontal e vertical de trânsito;

### CAPÍTULO II DA APROVAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS DE LOTES

#### Seção I DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

**Art. 4º** - O Condomínio Horizontal de Lotes deverá possuir todo o licenciamento ambiental de acordo com a legislação vigente e urbanisticamente adequar-se ao sistema viário básico, as diretrizes municipais de modo a assegurar a integração do empreendimento com a estrutura urbana existente.

**Art. 5º** - Os condomínios Horizontais de Lotes deverão atender pelo menos, aos seguintes requisitos:

**I-** Os condomínios urbanísticos de lotes por unidades autônomas deverão ter seus limites externos fechados com muro ou grades, com altura mínima de 2,00 (dois) metros, mediante aprovação técnica.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PAROBÉ**  
**GABINETE DO PREFEITO**

**II-** As unidades autônomas terão área mínima de 300 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados) com testada mínima de 12 (dez) metros;

**III-** As vias particulares de acessos de veículos e pedestres deverão atender pistas de rolamento com largura mínima de 6,00 m (seis metros) para pista de rolamento, devendo, quando terminarem sem saída, possuir bolsão de retorno com, no mínimo 13,00 (treze) metros de diâmetro;

**IV-** A calçada deverá possuir faixa livre de no mínimo 1,20m (um metro e vinte centímetros) para circulação de pedestres e largura mínima total de 2,00m (dois metros);

**V-** Todos os lotes deverão ter frente para via de circulação interna;

**VI-** Nos condomínios de lotes, deverá ser previsto estacionamento individual ou coletivo para visitantes, localizado em área interna de uso comum, na proporção 1 vaga para cada 10 unidades autônomas;

**VII-** Nos condomínios de lotes com área até 5.000 m<sup>2</sup>, não serão exigidas reservas de áreas internas destinadas ao uso de recreação dos condôminos;

**VIII-** Nos condomínios de lotes com área de 5.000 m<sup>2</sup> até 10.000 m<sup>2</sup>, serão exigidas reservas de áreas internas destinadas ao uso de recreação dos condôminos na proporção de 7% (sete por cento) da área total do condomínio;

**IX-** Nos condomínios de lotes de 10.000 m<sup>2</sup> a 25.000 m<sup>2</sup> serão exigidas reservas de áreas internas destinadas a uso de recreação dos condôminos na proporção de 6% (seis por cento) da área total do condomínio;

**X-** Nos condomínios de lotes com área total superior a 25.000 m<sup>2</sup> e até 50.000 m<sup>2</sup> serão exigidas reservas de áreas internas destinadas ao uso de recreação dos condôminos na proporção de 5% (cinco por cento) da área total do condomínio;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PAROBÉ**  
**GABINETE DO PREFEITO**

**XI-** Nos condomínios de lotes com área acima de 50.000m<sup>2</sup>, serão exigidas reservas de áreas internas destinadas ao uso de recreação dos condôminos na proporção de 4,5% (quatro vírgula cinco por cento) da área total do condomínio;

**XI-** Nos condomínios de lotes com qualquer área será exigida reserva de áreas externa ao condomínio para fins Institucionais, na proporção de 5% (cinco por cento) da área total do condomínio, sendo que a mesma deverá ter acesso a via pública e a relação entre a testada e a profundidade do lote não poderá ser superior a 1:4 (um para quatro).

**Art. 6º** - Serão dotados de, no mínimo, as seguintes obras de Infraestrutura:

**I-** Arborização nas vias de circulação, conforme lei municipal vigente ou na ausência, conforme orientação expedida pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente;

**II-** Rede interna de abastecimento de água e de esgoto cloacal, em havendo regularização desse serviço no município;

**III-** Rede de energia elétrica domiciliar com iluminação pública modular mínimo 100 watts LED (Diodo Emissor de Luz), previamente aprovada pela concessionária de serviços públicos;

**IV-** Sistema de drenagem de águas pluviais, conforme diretrizes expedidas e previamente aprovadas pelo órgão competente do município;

**V-** Sistema de esgotamento sanitário, conforme diretrizes expedidas e previamente aprovadas pelo órgão competente do município;

**VI-** Execução de obras de pavimentação de vias internas, com a execução de calçadas, guias e sarjetas, sinalização horizontal e vertical e prevendo a acessibilidade, conforme normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PAROBÉ**  
**GABINETE DO PREFEITO**

**Art. 7º** Ao longo das águas correntes e dormentes deverão ser respeitadas as faixas de drenagem estabelecidas conforme legislação em vigor.

**Art. 8º** Ao longo das redes de alta tensão, das rodovias, das ferrovias e dutos será obrigatória a reserva de uma faixa “non aedificandi” (conforme legislação específica) dos órgãos competentes, para cada lado, a partir do limite da faixa de domínio;

**Art. 9º** - O empreendedor deverá respeitar a mobilidade urbana e o sistema viário municipal, evitando a interrupção da continuidade de vias (existentes ou projetadas) baseado em consulta prévia ao órgão competente;

**Art. 10** - A fim de que sejam mantidas as características qualitativas das áreas de uso comum, é responsabilidade do condomínio estabelecer a contribuição dos condôminos conforme regras e diretrizes traçadas em convenção.

§ 1º - Serão áreas e edificações de uso privado e de manutenção privada dos condôminos as vias internas de circulação, muros, guaritas, serviços e obras de infraestrutura, equipamentos condominiais e todas as áreas e edificações que, por sua natureza, destinem-se ao uso coletivo de todos os condôminos.

§ 2º - O serviço de coleta dos resíduos sólidos urbanos dos condôminos, na parte interna, é de inteira responsabilidade dos mesmos, devendo haver local adequado para recolhimento concentrado na área externa do condomínio;

§ 3º - O pagamento do consumo de energia elétrica referente à iluminação condominial é de responsabilidade dos condôminos.

**Art. 11** – Compete ao empreendedor a implantação da infraestrutura de água tratada.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE PAROBÉ GABINETE DO PREFEITO

**Art. 12** - Deverá ser garantida às empresas concessionárias de serviços as leituras do consumo de abastecimento de água e de energia elétrica por unidade autônoma do condomínio.

**Art. 13** - Deverá ser garantida, dentro dos limites do condomínio horizontal, a ação livre e desimpedida das autoridades públicas, responsáveis pela segurança, saúde e bem-estar da população.

**Art. 14** - Todas as obras, coletivas ou individuais que vierem a ser edificadas no condomínio de lotes, deverão atender ao regime urbanístico e as normas válidas para construções, seguindo o que determina as Leis do Município.

**Parágrafo Único** - É opcional ao condomínio possuir seu próprio Código de Edificações, padronizando as edificações, desde que este não contrarie a legislação municipal, seja encaminhado por profissional habilitado e devidamente apreciado e aprovado pelo órgão competente no Município.

**Art. 15** - Os direitos e deveres dos condôminos deverão ser estabelecidos através de Convenção de Condomínio, contendo as normas que vigerão entre os condôminos, as limitações edilícias e de uso do solo referentes às edificações a serem realizadas nas unidades autônomas, sempre observadas as normas previstas no Código de Obras, Plano Diretor e demais normas municipais pertinentes.

**Art. 16** – Para a aprovação do projeto urbanístico deverá ser indicado como área institucional, equivale a no mínimo 10% (dez por cento) da área total do empreendimento, desde que não integre área privativa do Condomínio.

**Parágrafo Primeiro** – Poderá o interessado oferecer outra área em valor equivalente, desde que seja aprovada pelo Município.

**Parágrafo Segundo** – Poderá, ainda, o interessado prestar a contrapartida prevista no caput, através da reversão da quantia equivalente a avaliação em materiais ou



## PREFEITURA MUNICIPAL DE PAROBÉ GABINETE DO PREFEITO

equipamentos para aplicação em obras públicas tais como praças, parques, avenidas e outras de uso comum, conforme indicação do Município de Parobé que tenham como escopo melhoria do espaço urbano.

**Parágrafo Terceiro** – Para todos os fins, as avaliações apresentadas pelo interessado, deverão se analisadas e aprovadas pela Comissão de Avaliação de Imóveis existente no Município de Parobé.

### Seção II

#### DA CONSULTA PRÉVIA E EMISSÃO DA CARTA DE DIRETRIZES

**Art. 17** - O interessado em elaborar projeto de Condomínio Horizontal de Lotes deverá solicitar ao município de Parobé, por meio de consulta prévia a viabilidade do referido projeto e as diretrizes para o uso do solo urbano, apresentando para este fim os seguintes documentos:

**I-** Requerimento assinado pelo proprietário da área ou por um representante legal, juntamente com a procuração pública, quando necessário;

**II-** Matrícula atualizada gleba a ser loteada;

**III-** Croqui de localização do imóvel, em duas vias, contendo as divisas de propriedade perfeitamente definidas, curvas de nível no mínimo de metro em metro, localização dos cursos d'água, áreas sujeitas a inundações, redes de energia e construções existentes;

**IV-** Projeto urbanístico preliminar, em duas vias, assinada pelo empreendedor ou por seu representante legal e responsável técnico, onde deverá constar a estrutura viária básica, as dimensões mínimas dos lotes e larguras das ruas e calçadas, quadro de áreas e projeto de dispositivo para recolhimento e coleta de lixo domiciliar coletivo;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PAROBÉ**  
**GABINETE DO PREFEITO**

V – A forma detalhada como será prestada a contrapartida prevista no artigo 16 desta Lei.

**Art. 18** - Havendo viabilidade de implantação, o Município de Parobé, de acordo com as Diretrizes de Planejamento do Município e demais legislações superiores, emitirá a viabilidade.

**Parágrafo Único** - A autorização tem validade pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data de sua expedição, após o prazo o que estará automaticamente prescrita;

**Seção III**

**DA APROVAÇÃO DA IMPLANTAÇÃO DO CONDOMÍNIO  
HORIZONTAL DE LOTES**

**Art. 19** - Após a expedição da autorização, o interessado deverá apresentar novo requerimento ao Município, solicitando a aprovação dos projetos executivos, anexando para esse fim os seguintes documentos:

**I-** Projeto urbanístico para implantação do condomínio, integrados pelo levantamento planialtimétrico e demais projetos de infraestrutura com seus respectivos memoriais descritivos, apresentando no mínimo 02 (duas) vias das pranchas;

**II-** Parecer de Viabilidade Técnica da concessionária responsável pelo fornecimento de água;

**III-** Parecer de Viabilidade Técnica da concessionária responsável pelo fornecimento de energia;

**IV-** Cronograma geral físico da execução das obras de infraestrutura, devendo obedecer ao prazo máximo de 2 (dois) anos, podendo ser prorrogado pelo mesmo período,



## PREFEITURA MUNICIPAL DE PAROBÉ GABINETE DO PREFEITO

desde que requerido e justificado com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias antes do prazo de vencimento;

**V-** Minuta de instituição/convenção do condomínio, com inserção indisponível das obrigações reservadas para condomínio por esta Lei;

**VI-** Outros documentos julgados, referidos neste artigo, serão assinadas pelo proprietário, ou representante legal, se for o caso, e pelo responsável técnico, mencionando seu registro no CREA e/ou CAU, bem como anexadas cópias das ARTs e/ou RRTs dos Projetos e Obras.

**Art. 20** – Após a aprovação, será emitido termo de compromisso, termo de caução de lotes, conforme segue:

- a) As obras e serviços a serem executados;
- b) O prazo de conclusão das respectivas obras;
- c) As áreas públicas a serem destinadas à administração pública;
- d) Proibição da subdivisão ou desdobro das unidades autônomas (lotes) do condomínio em lotes, bem como mais de uma edificação sobre as unidades autônomas (lotes).

**Parágrafo Único** - Após aprovação, será fornecido a certidão de aprovação no prazo máximo de 15 (quinze) dias.

### Seção IV DA CERTIDÃO DE VISTORIA FINAL

**Art. 21** - Após a realização das obras constantes do projeto aprovado pelo município, realizar-se-á a vistoria a fim de emitir a Certidão de Vistoria Final (CVF).



## PREFEITURA MUNICIPAL DE PAROBÉ GABINETE DO PREFEITO

§ 1º - A Certidão de Vistoria Final (CVF) é o documento emitido pelo município que confirma a realização de todas as obras constantes do projeto aprovado, e tem por finalidade a declaração de habitabilidade do local do empreendimento e de seus equipamentos urbanos.

§ 2º - A falta do documento de que trata o *caput* deste artigo, no prazo estimado no cronograma do termo de compromisso, impedirá a aprovação e o licenciamento de novas habitações internas do condomínio.

### CAPÍTULO III DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 22** - Após aprovação do empreendimento junto à Prefeitura Municipal, o empreendedor deverá apresentar ao Oficial do Registro de Imóveis os mesmos documentos apresentados ao Município, com os comprovantes da aprovação pelo Poder Executivo, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da aprovação.

**Parágrafo Primeiro** - Os procedimentos registraes serão:

- a) A incorporação imobiliária (se houver) e a instituição de condomínio serão registradas junto a matrícula da gleba;
- b) A Convenção de Condomínio será registrada e, ato contínuo, averbada na matrícula;
- c) Serão abertas matrículas para as unidades autônomas, para nelas serem lançadas as transferências dominiais e todos os atos de registro relativos a cada unidade.

**Parágrafo Segundo** - Aplica-se, no que couber, ao condomínio horizontal de lotes o dispositivo sobre condomínio edilício previsto nos ARTIGO 1.331 e 1.332 do Código Civil (Lei nº 10.406/02), respeitando a legislação urbanística.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PAROBÉ**  
**GABINETE DO PREFEITO**

**Art. 23** - É vedado prometer ou vender lotes antes do registro do condomínio no Cartório de Registros de Imóveis competente.

**Art. 24** - Após a aprovação e constituição jurídica do Condomínio de Lotes, os condôminos ficarão sob a sua exclusiva responsabilidade, com relação a suas áreas internas, os seguintes serviços:

**I** - Coleta de lixo domiciliar, devendo seguir padrões de coleta convencional e sua destinação final, seguindo parâmetros especificados pelo órgão responsável por este serviço urbano;

**II** - Manutenção das obras de arborização, pavimentação, rede de iluminação, aterros e demais obras referentes a infraestrutura ficará a cargo do condomínio, sob as orientações das concessionárias;

**III** - Manutenção de todas as obras destinadas as áreas de uso comum dentro do condomínio;

**IV** - Implantação e manutenção de sinalização viária e informativa, inclusive nos acessos exteriores ao condomínio;

**Parágrafo Único.** A responsabilidade dos serviços descritos neste artigo se limita à área do condomínio, e não isenta o mesmo e as respectivas unidades privadas territoriais dos tributos municipais.

**Art. 25** - Esta lei se aplica aos Condomínios Horizontais de Lotes que serão implantados a partir da sua entrada em vigor.

**Art. 26** - Os Condomínios Horizontais de Lotes, aprovados pela municipalidade, não poderão sofrer qualquer modificação ou alteração na sua forma original sem prévia autorização do Município.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PAROBÉ**  
**GABINETE DO PREFEITO**

**Parágrafo Único** - Para alteração do uso do solo do Condomínio Horizontal de Lotes, será respeitada a sua Convenção, registrando-se no Registro de Imóveis essa alteração.

**Art. 27.** Em garantia à execução das obras e serviços previstos neste Código, o empreendedor prestará caução, em valor correspondente ao custo desses, com:

**I** – bem imóvel situado dentro ou fora do loteamento, desde que no Município de Parobé;

**II** - fiança bancária; ou

**III** – seguro garantia.

§1º O bem imóvel a ser caucionado deverá possuir anuência do órgão ou entidade municipal competente, devendo sua caução ser instrumentalizada por escritura pública e registrada no cartório de imóveis, no ato do registro do loteamento ou reloteamento, ficando a expensas do empreendedor os emolumentos devidos.

§2º Na escritura pública da caução de bem imóvel, carta de fiança bancária ou apólice do seguro garantia, deverão ser descritos:

**I** – as obras e os serviços a serem executados; e

**II** – o prazo fixado pela administração pública municipal para sua execução, com os respectivos valores.

§3º No caso de fiança bancária e seguro garantia, o prazo definido para o seu vencimento será de 1 (um) após o estabelecimento no §1º do artigo 65 deste Código.

§4º Findo o prazo concedido no §1º do artigo 65 deste Código, caso não tenham sido realizados as obras e os serviços que se obrigou, o empregador tornar-se-á devedor da importância necessária à sua realização, devidamente atualizada.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PAROBÉ**  
**GABINETE DO PREFEITO**

§5º A administração pública municipal poderá exigir o cumprimento integral da obrigação, adjudicar ao seu patrimônio o imóvel caucionado, que se constituirá em bem dominial do Município, levantar o valor ofertado em garantia por meio de fiança bancária ou seguro garantia.

**Art. 28** – Fica admitido (a):

**I** - O descaucionamento parcial das obras, desde que estas estejam concluídas e entregues aos respectivos órgãos ou entidades competentes; e

**II** - A renovação parcial do caucionamento, com valor correspondente às obras e/ou serviços não executados ou não concluídos e entregues pelo empreendedor.

**Art. 29** – A liberação da caução ficará condicionada à construção de equipamentos públicos comunitários, quando for o caso, e/ou à entrega ao órgão municipal de planejamento urbano da certidão de registro em cartório, contendo:

**I** – matrículas individualizadas das áreas públicas oriundas do loteamento e reloteamento; e

**II** – matrículas individualizadas das áreas doadas fora dos limites do loteamento e reloteamento.

**Art. 30.** Pagos os emolumentos devidos e oferecida a caução de bem imóvel, fiança bancária ou seguro garantia, a administração pública municipal procederá com a aprovação do loteamento, o qual ocorrerá por meio da emissão de decreto de aprovação pelo Chefe do Poder Executivo.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PAROBÉ  
GABINETE DO PREFEITO**

**MENSAGEM AO PROJETO DE LEI Nº 54, DE 19 DE JUNHO DE 2026.**

Colenda Câmara Municipal de Vereadores,  
Exmo. Senhor Presidente,

Encaminha-se à elevada apreciação desta Colenda Câmara Municipal o presente Projeto de Lei, que dispõe sobre a implantação e regulamentação de condomínios urbanísticos de lotes no Município de Parobé/RS.

A proposição fundamenta-se na legislação vigente que disciplina a matéria, especialmente na Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964; na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979; na Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil); na Lei Estadual nº 10.116, de 23 de março de 1994; na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017; bem como no Decreto-Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967.

Nesse contexto, o presente Projeto de Lei tem por objetivo estabelecer normas e diretrizes para a implantação de empreendimentos caracterizados como condomínios urbanísticos de lotes, conferindo segurança jurídica aos empreendedores, aos adquirentes e ao próprio Poder Público, além de promover o adequado ordenamento territorial e urbanístico do Município.

Dessa forma, submetemos a presente proposta à análise e deliberação de Vossas Excelências, certos de que sua aprovação contribuirá para o

**CÂMARA DE VEREADORES  
DE PAROBÉ**

Rua João Mosmann Filho, nº 143, Centro, CEP: 95630-000, Parobé/RS, CEP 95.630-000, Telefone: (51) 3543-8600.

Recebido em 23 / 06 / 26



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PAROBÉ**  
**GABINETE DO PREFEITO**

desenvolvimento urbano planejado, em consonância com a legislação aplicável e com os interesses da coletividade.

Atenciosamente,

  
**GILBERTO MIGUEL GOMES JUNIOR**  
Prefeito Municipal