



**Estado do Rio Grande do Sul**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES**

DECRETO Nº 7.001, DE 09 DE NOVEMBRO DE 2009.

REGULAMENTA A LEI MUNICIPAL Nº 2.499, DE 20 DE NOVEMBRO DE 1995, QUE "DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO E A IMPLANTAÇÃO DE CONDOMÍNIOS POR UNIDADES AUTÔNOMAS PARA FINS URBANOS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".

ROBERTO LUNELLI, Prefeito Municipal de Bento Gonçalves, no uso das atribuições que lhe confere a Lei Orgânica do Município,

**D E C R E T A:**

Art. 1º A Lei Municipal nº 2.499, de 20 de novembro de 1995, que "Dispõe sobre o Parcelamento do Solo e a Implantação de Condomínios por Unidades Autônomas para fins urbanos e dá outras providências" é regulamentada nos termos deste decreto, no que tange aos condomínios horizontais de lotes para fins residenciais.

Art. 2º O condomínio horizontal de lotes para fins residenciais, na zona urbana do Município de Bento Gonçalves, será instituído mediante prévia aprovação dos projetos, desde que respeitados o zoneamento urbanístico, índices construtivos, arruamento e demais critérios previstos neste decreto e na Lei Municipal nº 2.499, de 20 de novembro de 1995.

Parágrafo único – Para efeitos deste decreto, considera-se condomínio horizontal de lotes o parcelamento do solo, sob a forma da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e do Decreto-Lei nº 217, de 28 de fevereiro de 1967.

Art. 3º Considera-se condomínio horizontal de lotes forma de parcelamento do solo na qual ocorrerá a divisão do imóvel em unidades autônomas (lotes), destinados à futura edificação, correspondendo a frações ideais de área privativa e participação proporcional nas coisas condominiais (pórticos, guaritas, muros, vias de acesso e circulação, saneamento, infraestrutura e áreas de lazer).

§ 1º As obras previstas no art. 8º da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, por força do art. 3º do Decreto-Lei nº 217, de 28 de fevereiro de 1967, serão consideradas como obras de infraestrutura do empreendimento.



**Estado do Rio Grande do Sul**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES**

§ 2º É admitida a abertura de vias internas de domínio privado, sendo vedada a abertura de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio. Caberão aos condôminos, detentores da propriedade das vias, a responsabilidade por mantê-las em ótimo estado de conservação e trafegabilidade.

Art. 4º Não será admitido o condomínio horizontal de lotes nas situações previstas nos incisos do art. 23 da Lei Municipal nº 2.499, de 20 de novembro de 1995, bem como nos seguintes casos:

- I – áreas onde as condições geológicas não aconselham edificações;
- II – áreas que abrigam florestas e demais formas de vegetação natural, assim determinadas por ato do Poder Público;
- III – áreas de proteção a sítios de excepcional beleza, valor científico ou histórico/cultural.

Art. 5º Os cursos d'água não poderão ser aterrados ou canalizados sem prévia licença ambiental.

Art. 6º Somente poderão ser parceladas glebas para implantação de condomínios horizontais de lotes se houver acesso direto a via pública oficial, em boas condições de trafegabilidade e desde que dotada da infraestrutura básica.

Parágrafo único. A necessidade de criação de via pública ligando o parcelamento ao sistema viário municipal, seguirá as diretrizes viárias projetadas do Município, sendo que o parcelador suportará, às suas expensas, todos os ônus decorrentes.

Art. 7º Do condomínio horizontal de lotes deverá ser reservado internamente, o percentual mínimo de 35% (trinta e cinco por cento) da gleba entre sistema viário e área de uso comum, esta correspondendo ao mínimo de 20% (vinte por cento) da área total da gleba. Dividida da seguinte forma:

- I - 50% (cinquenta por cento) será destinada ao lazer e recreação;
- II - 50% (cinquenta por cento) destinado ao reflorestamento e/ou manutenção da mata nativa.

§ 1º Quando o condomínio horizontal de lotes não tiver origem em loteamento anterior, o percentual de área destinada ao uso público será exercido fora do perímetro do condomínio, num percentual de 15% (quinze por cento) da área total a ser parcelada, sendo:

- I - 50% (cinquenta por cento) destinada à recreação, praças ou creches, posto de saúde e escola;
- II - 50% (cinquenta por cento) destinada a áreas de preservação permanente ou mata nativa.

§ 2º Poderá o percentual de área pública ser em outro local dentro do perímetro urbano, desde que observados parâmetros de equivalência de valores e metragens aliadas às necessidades da comunidade.



**Estado do Rio Grande do Sul  
PREFEITURA MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES**

Art. 8º Caberá ao Município estabelecer critérios e quantitativos para definição do projeto urbanístico, distância necessária de empreendimentos para evitar descontinuidades viárias, máximo de unidades permitidas e mecanismos para evitar grandes fachadas muradas e espaços sem urbanidade, visando garantir a prevenção da paisagem e a integração com o entorno.

Art. 9º Nos condomínios horizontais será exigido controle de acesso e fechamento do perímetro por cerca ou muro.

§ 1º Quando envolver uma quadra, o fechamento obrigatoriamente deverá ter 50% (cinquenta por cento) da lateral com paisagismo e cerca.

§ 2º O acesso ao condomínio deverá ser projetado para a via principal, com recuo adequado para as manobras de acesso de veículos.

§ 3º As vias de circulação externa ao fechamento do condomínio deverão ter passeio mínimo de 5,00m (cinco metros) de largura para ajardinamento e arborização.

§ 4º A altura dos muros e cercas será de 3,00m (três metros) de altura.

Art. 10. Fica assegurado ao Poder Público o acesso irrestrito aos condomínios horizontais de lotes, inclusive quando integrados à edificação para o cumprimento das operações relativas à verificação dos serviços e fiscalização que lhe são cabíveis.

Art. 11. O sistema viário existente, ou previsto pelo Município, não poderá ser prejudicado, devendo sua hierarquia ser mantida e atendida junto ao processo de parcelamento.

Parágrafo único. Poderão ser requeridas vias públicas paralelas ao entorno do fechamento para preservar a continuidade viária, a critério do Município.

Art. 12. A largura das vias internas nunca será inferior a 6,00m (seis metros), exceto para passagem de pedestres.

Art. 13. Aos condôminos cabe a manutenção do sistema viário, das áreas destinadas ao uso comum, da infraestrutura básica e complementar interna, do paisagismo, do acondicionamento e condução adequada dos resíduos sólidos e operação das estações de tratamento (ETE).



**Estado do Rio Grande do Sul**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES**

§ 1º A infraestrutura básica exigida é a constante no art. 45 da Lei Municipal nº 2.499, de 20 de novembro de 1995 e alteração posterior, devendo o loteador construir, também, a portaria, a área do zelador, administração do condomínio, área de lazer e recepção.

§ 2º A execução da infraestrutura básica fica condicionada a prestação de garantia e a apresentação de cronograma físico-financeiro pelo empreendedor, sendo que o prazo não poderá ser superior a 02 (dois) anos, contados da aprovação do empreendimento.

§ 3º As modalidades de garantia serão as mesmas estabelecidas pela Lei Municipal nº 2.499, de 20 de novembro de 1995, em seu art. 17.

Art. 14. São consideradas de propriedade e responsabilidade comum dos condôminos, além daquelas constantes em convenções de condomínio:

I – vias de acesso às unidades autônomas;

II – infraestrutura instalada;

III – áreas de uso comum;

IV – áreas de lazer;

V – guaritas;

VI – fechamento externo (muros, cercas, ajardinamento e outros), inclusive a arborização dos passeios públicos.

Art. 15. As áreas ambientalmente designadas de uso comum serão recuperadas e mantidas pelos condôminos.

Parágrafo único. Quando houver recurso hídrico será, obrigatoriamente, recomposto por mata ciliar. Às áreas de uso comum será dado tratamento paisagístico, devendo constar nas atribuições da convenção de condomínio.

Art. 16. O condomínio horizontal de lotes somente poderá ocorrer em zoneamentos classificados como ZR3, ZEHU e aglomerados funcionais na área rural, conforme estabelecido pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município.

Art. 17. O tamanho mínimo do lote será aquele constante da Lei Municipal nº 2.499, de 20 de novembro de 1995, no Quadro I, que estabelece 360,00m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados) na ZR3, com testada mínima de 12,00m (doze metros) para lotes de situação interna e 15,00m (quinze metros) de testada para lotes de esquina; para a ZEHU o lote mínimo é de 450,00m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta metros quadrados) e testada mínima de 15,00m (quinze metros).

Parágrafo único. Todos os lotes deverão ter acesso para as vias internas.



**Estado do Rio Grande do Sul**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES**

Art. 18. No condomínio de lotes deverá haver estacionamento para visitantes, em número mínimo de 01 (uma) vaga para cada 06 (seis) lotes.

Art. 19. Os índices urbanísticos, taxa de ocupação (TO), índice de aproveitamento, recuos aplicáveis aos lotes, são os estabelecidos pelo Plano Diretor, consoante a ZR3 e a ZEHU, com a seguinte especificidade, no tocante a altura máxima:

I – a altura máxima é de 7,00m (sete metros), medidos do piso do primeiro pavimento até a laje de cobertura do segundo pavimento. Poderá ter subsolo, desde que somente sobressaia do piso natural do terreno 1,00m (um metro).

Art. 20. Os muros internos das residências poderão ter altura máxima de 2,10m e os muros externos deverão ter altura máxima de 3,00m (três metros), devendo obedecer o alinhamento de 5,00m (cinco metros), contados do meio-fio. A murada externa não poderá ser superior a 200,00m (duzentos metros) contínuos.

Art. 21. A área máxima para se implantar condomínios é de 30.000,00m<sup>2</sup> (trinta mil metros quadrados), salvo situações específicas de total impossibilidade de continuidade que serão analisadas pelo Município, quer seja por topografia, quer seja por outro elemento importante, como mata nativa, rios, arroios, arruamento, etc.

Art. 22. O empreendedor deverá apresentar a convenção condominial onde estarão estabelecidos os direitos e deveres dos condôminos, contendo as normas que vigorarão, bem como as limitações edilícias e de uso do solo, relacionados com cada lote e área comum (coletiva), de acordo com os arts. 1.332 e 1.334 do Código Civil.

Art. 23. O condomínio será projetado nos moldes da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e alterações previstas no Código Civil, em que cada lote será considerado unidade autônoma a ele atribuindo-se uma fração ideal da gleba e das coisas comuns, sendo que nesse todo existirão as áreas e edificações de uso comum.

§ 1º As exigências constantes no “caput” deste artigo deverão ser apresentadas através de memorial descritivo e planilhas de áreas.

§ 2º O Município deverá fiscalizar todas as obras e somente será expedido habite-se após a conclusão da infraestrutura. Na convenção de condomínio deverá contar prazo para construção das edificações de uso comum, bem como será emitido pelo Município termo de conclusão dos serviços de infraestrutura.



**Estado do Rio Grande do Sul**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES**

Art. 24. O memorial descritivo deverá informar todas as particularidades do empreendimento, como descrição das unidades autônomas, contendo as áreas privativas, comum e total e a fração ideal correspondente na área total, bem como a descrição do lote.

Art. 25. O projeto urbanístico a ser apresentado deverá conter: ruas, lotes, circulações, áreas de recreação, áreas de preservação, estacionamento, norte magnético, confrontantes, estação de tratamento de esgoto, ligação com sistema viário adjacente, quadras, guaritas e construções comuns previstas com o respectivo quadro de áreas.

Parágrafo único. Deverá ser apresentado, ainda, planilha de custos e tempo, ou seja, cronograma físico-financeiro da realização da obra.

Art. 26. A distância mínima entre condomínios é de um raio de 1.000,00m (mil metros), contados dos limites do condomínio horizontal de lotes.

Art. 27. Para efeitos tributários, cada lote mencionado constituirá unidade isolada, contribuindo o proprietário individualmente com as importâncias relativas aos impostos e taxas federais, estaduais e municipais, na forma dos respectivos lançamentos ou instrumentos de cobrança.

Parágrafo único. As áreas comuns serão cobradas do condomínio.

Art. 28. O projeto de condomínio horizontal de lotes deverá ser submetido à viabilidade e diretrizes estabelecidas pelo Município, através da Diretriz Municipal Urbana – DMU e Diretrizes Urbanísticas e Ambientais – DMA e demais legislações em vigor.

Art. 29. Este decreto entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE  
BENTO GONÇALVES, aos nove dias do mês de novembro de dois mil e nove.

ROBERTO LUNELLI  
Prefeito Municipal

Registre-se e Publique-se

  
Carlos Alberto Lunelli

Procurador-Geral do Município

Registrado (a) às fls. 033  
e publicado (a)  
Em 09/11/2009

