

OFÍCIO Nº 244/2022 - GAB, ESTÂNCIA VELHA, 07 DE ABRIL DE 2022.

Senhor Presidente,  
Senhores Vereadores:

Estamos encaminhando a essa Casa Legislativa a proposição que **"REVOGA O PARÁGRAFO ÚNICO DO ARTIGO 24 DA LEI MUNICIPAL 2.578, DE 05 DE NOVEMBRO DE 2021, ACRESCE-LHE OS §§§1º, 2º e 3º DO ARTIGO 24 E O §3º DO ARTIGO 43, ALTERA-LHE O INCISO I DO ART. 25, O CAPUT DOS ARTIGOS 35 E 49, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".**

A proposta em questão justifica-se, em parte, face às alterações legislativas promovidas pela recentíssima Lei Estadual nº 15.788, de 23 de dezembro de 2021, nos artigos 20, 25, 26 e 27 da Lei Estadual nº 10.116/1994, as quais demandam atualização na Lei Municipal nº 2.578, de 05 de novembro de 2021, principalmente quanto ao instituto da "anuênciam prévia" da autoridade metropolitana para aprovação de projetos de parcelamento do solo e condomínios urbanos, e à possibilidade de lei municipal dispor acerca das dimensões das áreas livres de uso comum que deverão ser preservadas nos condomínios de lotes por unidades autônomas, antes regulada expressamente pela Lei Estadual nº 10.116/1994, que exigia preservação de área livre de uso comum em proporção nunca inferior a 35% (trinta e cinco por cento) de área total da gleba.

Além disso, a proposta pontual de alteração no *caput* do art. 49 visa tão somente esclarecer que os condomínios verticais se destinam à construção de unidades habitacionais formadas por 01 (um) ou mais blocos de apartamentos. A redação original previa "(...) formada por blocos de apartamento", o que dava a entender apenas dois ou mais blocos. Assim sendo, pretende-se a correção do texto para não impedir o Poder Executivo de examinar e aprovar projetos de condomínios verticais de apenas 01 bloco.

Pretende-se, ainda, corrigir a tabela "A – CONDOMÍNIO DE LOTES OU CASAS E VERTICAIS" do item "1.1. ÁREA DO EMPREENDIMENTO" do ANEXO I da Lei Municipal nº 2.578, de 05 de novembro de 2021, a fim de determinar as áreas do empreendimento em: até 150.000 m<sup>2</sup>; de 150.001 m<sup>2</sup> a 300.000 m<sup>2</sup> e de 300.001 m<sup>2</sup> a 500.000 m<sup>2</sup>, conforme previsto no art. 47 da lei municipal em apreço, que estabelece a área máxima de cinquenta hectares para condomínio horizontal de lotes ou casas.

Outrossim, a matéria objeto de alteração na legislação municipal decorrente da atualização dos artigos 26 e 27 da Lei Estadual nº 10.116/1994 foi amplamente discutida e deliberada pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU, em reunião havida no dia 22/03/2022, no auditório da Prefeitura Municipal, restando aprovada por maioria absoluta dos membros presentes.

Pelas razões supra expostas é que apresentamos o Projeto de Lei ora incluso para a deliberação e aprovação dos nobres vereadores.

Airton Luiz Haag  
Prefeito Municipal em exercício

Ao Ilmo. Sr. Presidente  
Ver. **Yuri de Campos**  
Câmara Municipal de Vereadores  
Estância Velha/RS

PROJETO DE LEI N° \_\_\_\_/2022.

REVOGA O PARÁGRAFO ÚNICO DO ARTIGO 24 DA LEI MUNICIPAL 2.578, DE 05 DE NOVEMBRO DE 2021, ACRESCE-LHE OS §§§1º, 2º E 3º DO ARTIGO 24 E O §3º DO ARTIGO 43, ALTERA-LHE O INCISO I DO ART. 25, O CAPUT DOS ARTIGOS 35 E 49, A TABELA “A - CONDOMÍNIO DE LOTES OU CASAS E VERTICAIS” do item “1.1. ÁREA DO EMPREENDIMENTO” do ANEXO I, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Prefeito Municipal de Estância Velha/RS.

Faço saber que o Poder Legislativo aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º Revoga integralmente a redação do parágrafo único do art. 24 da Lei Municipal nº 2.578, de 05 de novembro de 2021.

Art. 2º A Lei Municipal nº 2.578, de 05 de novembro de 2021, passará a vigorar acrescida dos §§§1º, 2º e 3º do art. 24, com a seguinte redação:

§ 1º O anteprojeto, após o recebimento de visto do órgão de planejamento urbano do Município, deverá ser submetido a licenciamento ambiental, no órgão competente, e à anuência do órgão de planejamento urbano regional, esta apenas quando se tratar das seguintes situações:

I - imóvel localizado em áreas de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidos na forma da lei;

II - imóvel localizado em área limítrofe do município ou em mais de um município; e

III - loteamento de área superior a 1.000.000 m<sup>2</sup> (um milhão de metros quadrados).

§ 2º Consideram-se áreas limítrofes de municípios, para os fins do disposto no inciso II do §1º deste artigo, as adjacentes a até 500m (quinquinhentos metros) das respectivas divisas.

§ 3º O Estado e o Município poderão estabelecer procedimentos conjuntos para a efetivação do exame e da aprovação dos projetos de que tratam os incisos I, II e III do §1º deste artigo.

Art. 3º Altera o inciso I do art. 25 da Lei Municipal nº 2.578, de 05 de novembro de 2021, que passará a vigorar com a seguinte redação:

I - Anuênci a, aprovação e ofício – do órgão de planejamento urbano regional quando se tratar das situações descritas nos incisos I, II e III do §1º do art. 24 desta Lei c/c. art. 27, §1º, incisos I, II e III da Lei Estadual nº 10.116/1994.

Art. 4º Altera o caput do art. 35 da Lei Municipal nº 2.578, de 05 de novembro de 2021, que passará a vigorar com a seguinte redação:

Art. 35. Os loteamentos com construção de unidades habitacionais deverão ser submetidos à apreciação do órgão de planejamento urbano municipal e, nas situações descritas nos incisos I, II e III do §1º do art. 24, à anuênci a da autoridade metropolitana, seguindo a mesma tramitação referente à aprovação dos loteamentos urbanos, devendo atender os seguintes requisitos.

Art. 5º A Lei Municipal nº 2.578, de 05 de novembro de 2021, passará a vigorar acrescida do §3º do art. 43, com a seguinte redação:

§ 3º Fica igualmente excluída da exigência prevista no caput a instituição de condomínios por unidades autônomas destinadas à edificação de 03 (três) ou mais casas geminadas unifamiliar sobre o lote, térreas ou assobradadas, desde que cada construção tenha saída independente para a via pública, e seja garantida a testada mínima de 5m (cinco metros) por unidade.

Art. 6º Altera o caput do art. 49 da Lei Municipal nº 2.578, de 05 de novembro de 2021, que passará a vigorar com a seguinte redação:

Art. 49. Os condomínios verticais se destinam à construção de unidades habitacionais formadas por 01 (um) ou mais blocos de apartamentos, com dois ou mais pavimentos, sob a forma de unidades autônomas interligadas por área de uso comum, para habitações multifamiliares e/ou comerciais, observadas as regras do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU) e do Código de Obras vigente.

Art. 7º Altera a tabela “A - CONDOMÍNIO DE LOTES OU CASAS E VERTICAIS” do item “1.1. ÁREA DO EMPREENDIMENTO” do ANEXO I da Lei Municipal nº 2.578, de 05 de novembro de 2021, que passará a vigorar com a seguinte redação:

A. CONDOMÍNIO DE LOTES OU CASAS E VERTICAIS		
Até 150.000m <sup>2</sup>	De 150.001m <sup>2</sup> a 300.000m <sup>2</sup>	De 300.001m <sup>2</sup> a 500.000m <sup>2</sup>
1	5	15

Art. 8º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Estância Velha/RS, em

Airton Luiz Haag  
Prefeito Municipal em exercício

Registre-se e Publique-se  
José Dresch