



DECRETO Nº 069, DE 19 DE ABRIL DE 2024

Define os procedimentos administrativos para aprovação de condomínios no Município de Jaguarão.

O PREFEITO MUNICIPAL DE JAGUARÃO DECRETA, no uso de suas atribuições legais, **DECRETA**:

Art. 1º - Os procedimentos administrativos para aprovação de projetos de condomínio no município de Jaguarão são determinados neste decreto. Os procedimentos administrativos envolvem a viabilidade técnica, a aprovação de anteprojeto, a aprovação do projeto, a emissão da Licença para Construir e o Alvará de Conclusão de Obras, conforme fluxograma do Anexo I.

DA VIABILIDADE TÉCNICA

Art. 2º – Antes da elaboração do projeto de condomínio edilício com mais de um bloco e condomínio horizontal de lotes de porte médio, o interessado deverá solicitar ao Município, a aprovação da viabilidade técnica, a ser analisado pela Secretaria de Planejamento e Urbanismo, apresentando para este fim, em duas vias, dos seguintes documentos:

- I. Requerimento, conforme Anexo II;
- II. Comprovante de propriedade da gleba/lote, acompanhado de autorização do proprietário para execução do empreendimento;
- III. Planta de situação/localização planialtimétrica e altimétrica do imóvel com a localização exata de:
 - a. Divisas do imóvel, com seus rumos, ângulos internos e distâncias;
 - b. Coordenadas geográficas dos vértices do imóvel;
 - c. Curvas de nível com 1 metro de equidistância, com referência ao nível do mar;
 - d. Árvores frondosas, bosques, florestas e áreas de preservação;
 - e. Nascentes, banhados, cursos d'água naturais e locais sujeitos à erosão;
 - f. Locais alagadiços ou sujeitos a inundações;
 - g. Benfeitorias existentes;
 - h. Identificação dos equipamentos comunitários e equipamentos urbanos, no local e adjacências, em um raio de 500 (quinhentos) metros partindo



dos vértices do imóvel, com as respectivas distâncias da área a ser utilizada;

- i. Servidões existentes, faixas de domínio de ferrovias e rodovias e faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica no local e adjacências, com as distâncias da área a ser utilizada;
- j. Arruamentos adjacentes ou próximos, em todo o perímetro, com a locação exata dos eixos, larguras e rumos das vias de circulação e as respectivas distâncias da área a ser utilizada;
- k. Cálculo da área total da gleba;
- l. Identificação do zoneamento existente no plano diretor.

IV. Estudo de Impacto de Vizinhança, de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, contendo análise das seguintes questões:

- a. Adensamento populacional;
- b. Equipamentos urbanos e comunitários;
- c. Uso e ocupação do solo;
- d. Geração de tráfego e demanda por transporte público.

§1º Deverá ser encaminhado via digital da planta de situação/localização do empreendimento proposto.

§2º A Prefeitura Municipal expedirá Certidão de Viabilidade informando a viabilidade ou não da implantação do condomínio, conforme documentação apresentada.

§3º A Certidão de Viabilidade deverá ser expedida no prazo máximo de 30 (trinta) dias e permanecerá válida pelo prazo máximo de 360 (trezentos e sessenta) dias.

DA APROVAÇÃO DO ANTEPROJETO

Art. 3º – Após a expedição da Certidão de Viabilidade, quando necessário, o interessado solicitará a Aprovação de Anteprojeto do condomínio edilício à Prefeitura Municipal, apresentando os seguintes documentos:



- I. Requerimento de aprovação de anteprojeto condomínio edilício, conforme Anexo III;
- II. Projeto Urbanístico, apresentado em 3 (três) vias e uma cópia em meio digital (pendrive), contendo:
 - a. Planta de Situação do empreendimento com as coordenadas geográficas dos vértices do imóvel;
 - b. Planta de Implantação;
 - c. Planta Baixa dos pavimentos, para condomínios edifícios verticais e horizontais;
 - d. Planta Urbanística.
- III. Estudo de Impacto de Vizinhança, nos casos de condomínio horizontal de lotes de porte médio, de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, contendo análise das seguintes questões:
 - a. Adensamento populacional;
 - b. Equipamentos urbanos e comunitários;
 - c. Uso e ocupação do solo;
 - d. Geração de tráfego e demanda por transporte público.

§1º A análise do anteprojeto deverá ser realizada em 30 (trinta) dias. Após a aprovação do anteprojeto a Prefeitura Municipal expedirá Certidão de Aprovação de Anteprojeto que permanecerá válida por 360 (trezentos e sessenta dias).

§2º O projeto poderá ser apresentado em 1 (uma) via para análise e, após concluída a mesma, entregue as demais vias para aprovação.

§3º Deverá ser encaminhado via digital da planta de situação/localização do empreendimento proposto.

DA APROVAÇÃO DE PROJETO

Art. 4º – Após emitida a Certidão de Aprovação de Anteprojeto, o interessado deverá apresentar os seguintes documentos:

- I. Requerimento de Análise de Projeto de Condomínio, conforme Anexos IV, V e VI;



- II. Projeto Arquitetônico, para condomínios edifícios horizontais e verticais;
- III. Projetos Complementares aprovados pelas concessionárias dos respectivos serviços públicos, conforme o caso, apresentado em 3 (três) vias e uma cópia em meio digital (pendrive), contendo:
 - a. Projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de drenagem de águas pluviais e seus complementos, bem como projeto de prevenção ou combate à erosão, se necessários;
 - b. Projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de abastecimento de água potável;
 - c. Projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos de sistema de coleta/tratamento de esgoto sanitário;
 - d. Projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de distribuição de energia elétrica e de iluminação;
 - e. Projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos das obras de pavimentação dos acessos;
 - f. Projeto de arborização do empreendimento.
- IV. Licença Prévia (LP) do empreendimento, emitida pelo órgão ambiental competente;
- V. Planilha de áreas, conforme NBR 12721, em 3 (três) vias;
- VI. Memorial Descritivo, contendo obrigatoriamente:
 - a. Denominação do condomínio;
 - b. Descrição sucinta do condomínio;
 - c. Indicação das áreas comuns que passarão ao domínio dos condôminos, com suas respectivas áreas mensuradas;
 - d. Condições urbanísticas do condomínio horizontal de lotes e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, conforme o caso;
 - e. Limites e confrontações, área total do condomínio, área total dos lotes, área do sistema viário, dos espaços livres de uso comum com suas respectivas percentagens, conforme o caso;



- f. Lotes/unidades habitacionais caucionados como garantia de execução dos serviços de infraestrutura;
 - g. A descrição sucinta do sistema de destinação final dos esgotos sanitários;
 - h. Projeto de pavimentação dos passeios das vias de circulação e áreas de uso comum.
- VII. Minuta da Convenção e Instituição de Condomínio;
- VIII. Certidão do inteiro teor do terreno, com no máximo 180 (cento e oitenta) dias de expedição, exarada pelo Registro de Imóveis competente;
- IX. Certidões negativas de impostos municipais, estaduais e federais, relativas ao imóvel;
- X. Certidão negativa de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 30 (trinta) dias;
- XI. Certidão negativa de ações penais relativas ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública, referente ao empreendedor ou empresa empreendedora e seus sócios;
- XII. Documentação de identificação e caracterização do proprietário do condomínio;
- XIII. Cronograma físico de execução dos serviços e obras de infraestrutura exigidos, em 2 (duas vias);
- XIV. Orçamento dos serviços e obras de infraestrutura exigidos, apresentado em 2 (duas) vias;
- XV. Discriminação dos bens ou instrumentos oferecidos em garantia da execução dos serviços e obras de infraestrutura;
- XVI. Comprovantes de pagamento das taxas municipais.

§1º A análise deverá ser realizada no prazo máximo de 60 (sessenta) dias.

§2º Os projetos poderão ser apresentados em 1 (uma) via para análise e, após concluída a mesma, entregue as demais vias para aprovação.

§3º Após aprovado o Projeto de Condomínio, o requerente deverá apresentar a Licença de Instalação (LI) do empreendimento para posterior expedição do Alvará de Aprovação e Execução que permanecerá válido pelo prazo apresentado pelo interessado no Cronograma.

Página 5 de 14



Art. 5º – Em nenhum caso o condomínio poderá prejudicar o escoamento normal das águas e ou as obras necessárias de infraestrutura do município.

Art. 6 – A Prefeitura Municipal, após análise e aprovação, expedirá o Alvará de Aprovação e Execução dos serviços e obras de infraestrutura exigidas para o mesmo.

Parágrafo único. Para retirada do Alvará de Aprovação e Execução, o empreendedor deverá anexar escritura pública de caução, quando houver obras extramuros.

DO CAUCIONAMENTO

Art. 7 – A execução das obras de infraestrutura extramuros deverá ser objeto de prestação de garantia, por parte do empreendedor, segundo uma das seguintes modalidades:

- I - garantia hipotecária;
- II - caução em dinheiro, em títulos da dívida pública ou fidejussória;
- III - fiança bancária;
- IV - seguro garantia.

§ 1º A garantia terá o valor equivalente no custo orçado das obras, aceitos pelos órgãos técnicos municipais.

§ 2º A garantia prestada poderá ser liberada a critério do Município, à medida em que forem executadas as obras, segundo o cronograma aprovado, desde que não desfigure a efetiva garantia para o restante.

§ 3º Juntamente com o instrumento de garantia, deverá acompanhar o registro do condomínio, o cronograma básico de execução dos serviços e obras de infraestrutura urbana, para ele exigido.

Art. 8 – A caução, quando real, será instrumentada por escritura pública, averbada no registro imobiliário competente no ato do registro do condomínio horizontal, ou será previamente registrada antes da sua aprovação, quando os imóveis caucionados localizarem-se fora da área do empreendimento, correndo os respectivos emolumentos, em ambos os casos, às expensas do empreendedor.

§ 1º Conforme forem executadas as obras de infraestrutura, o empreendedor poderá solicitar o descaucionamento mediante comprovação à Prefeitura.

- a) se a caução for real, será emitida Certidão de Descaucionamento;



b) se caução fidejussória, será autorizada a transferência bancária dos respectivos valores referentes às obras executadas.

§2º Para caução fidejussória o empreendedor deverá depositar o valor correspondente em instituição financeira localizada na sede do Município.

DO REGISTRO E FISCALIZAÇÃO

Art. 9 – Após a expedição do Alvará de Aprovação e Execução, o empreendedor terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para registrar o condomínio na circunscrição imobiliária competente, sob pena de caducidade dos atos administrativos de sua aprovação.

Art. 10 – Deverão constar do contrato padrão, aprovado pelo Município e arquivado no Cartório de Registro de Imóveis competente, a denominação do empreendimento, o zoneamento de uso e ocupação do solo, os coeficientes de aproveitamento, taxas de ocupação, recuos, alturas máximas de edificação, áreas não edificáveis, o cronograma físico dos serviços e obras e a existência de garantias reais ou fidejussórias, conforme artigo 11º e parágrafos.

Art. 11 – É proibido vender lotes/unidades habitacionais antes do registro do condomínio no Cartório de Registro de Imóveis competente.

§1º Verificado, pelo órgão fiscal competente, que o empreendedor realizou a ação descrita no "caput" deste artigo, será autuado no valor de 250 (duzentos e cinquenta) URM (Unidade de Referência Monetária conforme Art. 201 do Código Tributário Municipal) e, persistindo a irregularidade, o valor passará a ser aplicado em dobro da última autuação.

§2º A fiscalização competente, através de processo administrativo, notificará o empreendedor da irregularidade, garantindo o direito à ampla defesa e ao contraditório.

DA CERTIDÃO DE CONCLUSÃO DE OBRAS

Art. 12 – Após a realização das obras constantes no projeto aprovado na Prefeitura, realizar-se-á vistoria afim de emitir a Certidão de Conclusão de Obras.

§ 1º A Certidão de Conclusão de Obras é o documento emitido pela Prefeitura que confirma a realização de todas as obras constantes no projeto aprovado e tem por finalidade a declaração de habitabilidade do local do empreendimento e de seus equipamentos urbanos.



§ 2º A falta do documento constante no "caput" do artigo, no prazo estimado no cronograma do termo de compromisso, impedirá a aprovação e o licenciamento de novas habitações internas do condomínio.

§ 3º A Certidão de Conclusão de Obras somente será emitida após apresentação da Convenção e Instituição do Condomínio devidamente registrados.

DA HABILITAÇÃO TÉCNICA DO PROFISSIONAL

Art. 13 – Para os fins desta Lei, somente profissionais legalmente habilitados e devidamente cadastrados na Prefeitura poderão assinar, como responsáveis técnicos, levantamentos topográficos, projetos, memoriais descritivos, especificações, orçamentos, planilhas de cálculo, laudos, perícias, avaliações ou quaisquer outros documentos técnicos submetidos à apreciação da Prefeitura Municipal.

§1º Serão considerados profissionais legalmente habilitados aqueles inscritos e com situação regular junto ao CREA e CAU, segundo suas atribuições profissionais.

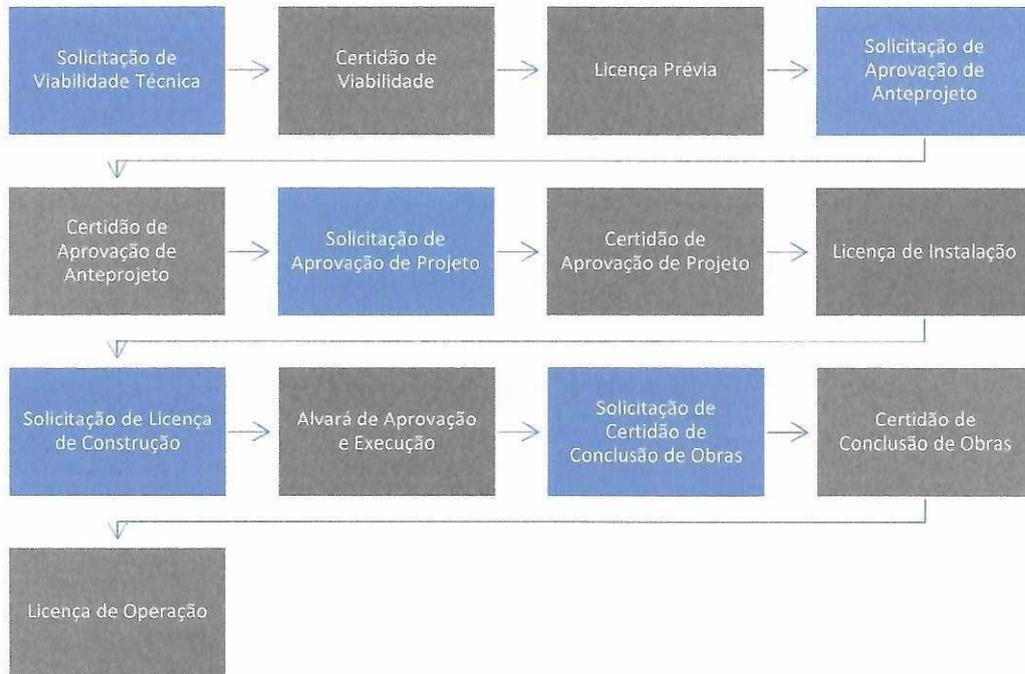
§2º A responsabilidade civil pelos serviços de levantamentos topográficos, projetos, especificações, memoriais e cálculos caberá aos seus autores e responsáveis técnicos e, pela execução das obras, aos profissionais ou empresas que as construírem.

§3º A Prefeitura Municipal não assumirá quaisquer responsabilidades por projetos a ela apresentados, aprovados ou não pelas concessionárias competentes.

§4º Todos os procedimentos realizados por profissional técnico, vinculados ao CREA e CAU, deverão ser acompanhados das respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT).



ANEXO I – FLUXOGRAMA PARA CONDOMÍNIO HORIZONTAL DE LOTES





ANEXO II – Requerimento para Análise de Viabilidade

Jaguarão, ___ de _____ de _____.

REQUERIMENTO: Análise de Viabilidade de Anteprojeto de Condomínio

IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO			
Nome:			
CPF:		RG:	
Endereço:		Telefone:	
IDENTIFICAÇÃO DO RESPONSÁVEL TÉCNICO			
Nome:			
CPF:		CREA/CAU:	
Endereço:		Telefone:	
IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDEDOR			
Nome:			
CPF:		RG:	
Endereço:		Telefone:	

ENDEREÇO DO EMPREENDIMENTO			
Rua:		Nº:	
Setor:			
Quadra:			
Lote			

DESCRIÇÃO BÁSICA DO EMPREENDIMENTO

Empreendedor/Proprietário

CNPJ/CPF

Responsável Técnico

CREA/RS

ART nº:



ANEXO IV – Requerimento para Análise de Projeto de Condomínio Horizontal de Lotes

REQUERIMENTO: Análise de Anteprojeto de Condomínio Horizontal de Lotes

IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO			
Nome:			
CPF:		RG:	
Endereço:		Telefone:	
IDENTIFICAÇÃO DO RESPONSÁVEL TÉCNICO			
Nome:			
CPF:		CREA/CAU:	
Endereço:		Telefone:	
IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDEDOR			
Nome:			
CPF:		RG:	
Endereço:		Telefone:	
ENDEREÇO DO EMPREENDIMENTO			
Rua:		Nº:	
Sector:			
Quadra:			
Lote			
CHECK-LIST (para preenchimento da Prefeitura Municipal)			
	Projeto de Drenagem (3 vias*)		
	Projeto de Abastecimento de Água Potável (3 vias*)		
	Projeto de Esgotamento Sanitário (3 vias*)		
	Projeto de Distribuição Elétrica e Iluminação (3 vias*)		
	Projeto de Pavimentação (3 vias*)		
	Projeto de Arborização (3 vias*)		
	Planilha de Áreas		
	Memorial Descritivo		
	Certidão do inteiro teor do terreno, com no máximo 180 (cento e oitenta) dias de expedição		
	Certidões negativas de impostos municipais, estaduais e federais		
	Certidão negativa de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 30 (trinta) dias		
	Certidão negativa de ações penais relativas ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública, referente ao empreendedor ou empresa empreendedora e seus sócios		
	Documentação de identificação e caracterização do proprietário do condomínio horizontal de lotes		
	Cronograma físico de execução dos serviços e obras de infraestrutura		
	Orçamento dos serviços e obras de infraestrutura exigidos		
	Discriminação dos bens ou instrumentos oferecidos em garantia da execução dos serviços e obras de infraestrutura		
	Modelo do contrato de compromisso de compra e venda dos lotes		
	Comprovantes de pagamento das taxas municipais		



ANEXO V – Requerimento para Análise de Projeto de Condomínio Edifício Vertical

REQUERIMENTO: Análise de Anteprojeto de Condomínio Edifício Vertical

IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO			
Nome:			
CPF:		RG:	
Endereço:		Telefone:	
IDENTIFICAÇÃO DO RESPONSÁVEL TÉCNICO			
Nome:			
CPF:		CREA/CAU:	
Endereço:		Telefone:	
IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDEDOR			
Nome:			
CPF:		RG:	
Endereço:		Telefone:	
ENDEREÇO DO EMPREENDIMENTO			
Rua:		Nº:	
Setor:			
Quadra:			
Lote			
CHECK-LIST (para preenchimento da Secretaria de Planejamento e Urbanismo)			
	Projeto Arquitetônico (3 vias*)		
	Projeto de Drenagem (3 vias*)		
	Projeto de Abastecimento de Água Potável (3 vias*)		
	Projeto de Esgotamento Sanitário (3 vias*)		
	Projeto de Distribuição Elétrica e Iluminação (3 vias*)		
	Projeto de Pavimentação (3 vias*)		
	Projeto de Arborização (3 vias*)		
	Planilha de Áreas		
	Memorial Descritivo		
	Certidão do inteiro teor do terreno, com no máximo 180 (cento e oitenta) dias de expedição		
	Certidões negativas de impostos municipais, estaduais e federais		
	Certidão negativa de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 30 (trinta) dias		
	Certidão negativa de ações penais relativas ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública, referente ao empreendedor ou empresa empreendedora e seus sócios		
	Documentação de identificação e caracterização do proprietário do condomínio horizontal de lotes		
	Cronograma físico de execução dos serviços e obras de infraestrutura		
	Orçamento dos serviços e obras de infraestrutura exigidos		
	Discriminação dos bens ou instrumentos oferecidos em garantia da execução dos serviços e obras de infraestrutura		
	Modelo do contrato de compromisso de compra e venda dos lotes		
	Comprovantes de pagamento das taxas municipais		



ANEXO VI – Requerimento para Análise de Projeto de Condomínio Edifício Vertical

REQUERIMENTO: Análise de Anteprojeto de Condomínio Edifício Vertical

IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO			
Nome:			
CPF:		RG:	
Endereço:		Telefone:	
IDENTIFICAÇÃO DO RESPONSÁVEL TÉCNICO			
Nome:			
CPF:		CREA/CAU:	
Endereço:		Telefone:	
IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDEDOR			
Nome:			
CPF:		RG:	
Endereço:		Telefone:	
ENDEREÇO DO EMPREENDIMENTO			
Rua:		Nº:	
Setor:			
Quadra:			
Lote			
CHECK-LIST (para preenchimento da Secretaria de Planejamento e Urbanismo)			
	Projeto Arquitetônico (3 vias*)		
	Projeto de Drenagem (3 vias*)		
	Projeto de Abastecimento de Água Potável (3 vias*)		
	Projeto de Esgoto (3 vias*)		
	Projeto de Distribuição Elétrica e Iluminação (3 vias*)		
	Projeto de Pavimentação (3 vias*)		
	Projeto de Arborização (3 vias*)		
	Planilha de Áreas		
	Memorial Descritivo		
	Certidão do inteiro teor do terreno, com no máximo 180 (cento e oitenta) dias de expedição		
	Certidões negativas de impostos municipais, estaduais e federais		
	Certidão negativa de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 30 (trinta) dias		
	Certidão negativa de ações penais relativas ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública, referente ao empreendedor ou empresa empreendedora e seus sócios		
	Documentação de identificação e caracterização do proprietário do condomínio horizontal de lotes		
	Cronograma físico de execução dos serviços e obras de infraestrutura		
	Orçamento dos serviços e obras de infraestrutura exigidos		
	Discriminação dos bens ou instrumentos oferecidos em garantia da execução dos serviços e obras de infraestrutura		
	Modelo do contrato de compromisso de compra e venda dos lotes		
	Comprovantes de pagamento das taxas municipais		