



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE OSÓRIO

PROJETO DE LEI Nº _____
LEI Nº _____ de _____ de 2024.

Regulamenta o § 1º do art. 77 da Lei Municipal n.º 3.902, de 6 de outubro de 2006, que Institui o Plano Diretor do Município de Osório.

Art. 1º Os condomínios de lotes obedecerão ao disposto no Anexo 3 do Plano Diretor do Município e à regulamentação específica disposta na presente Lei.

Art. 2º A unidade autônoma de um condomínio de lotes é composta pela área privativa do lote somada à fração ideal de uso comum, com testada mínima de 5 m (cinco metros) e área mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), respeitando a densidade populacional e a densidade de lotes resultantes da taxa de ocupação e número de pavimentos, prevista para cada um dos zoneamentos urbanos no Plano Diretor.

§ 1º O número máximo de lotes da gleba será determinado pela razão entre a área da gleba e a área do lote mínimo do zoneamento correspondente, multiplicado pelo coeficiente 0,65, que equivale a 65% da área da gleba com lotes, conforme a equação detalhada na tabela seguir, parte integrante deste artigo:

$$N = 0,65 \cdot A_g / L_{\min}$$

Onde:

N = número máximo de lotes, considerado o número inteiro imediatamente inferior, com desconsideração das casas decimais.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE OSÓRIO

A_g = área total da gleba.

L_{min} = área do lote mínimo definido pelo zoneamento, conforme Anexo 3 do Plano Diretor.

§ 2º O coeficiente da equação deste artigo é determinado pela subtração de 35% da área total da gleba, referente às áreas de uso comum, equivalente às áreas públicas (áreas verdes, institucionais e arruamento) do parcelamento do solo na modalidade de loteamento, conforme definido no Plano Diretor.

§ 3º Os requisitos mínimos do *caput* deste artigo observam o disposto no inciso II do art. 4º da Lei n.º 6.766, de 1979, que Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências.

Art. 3º O recuo frontal dos lotes internos dos condomínios podem ser reduzidos até dimensões iguais ao recuo lateral, conforme zoneamento estabelecido no Anexo 3 do Plano Diretor, com dimensão mínima de 1,5 m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 4º Os lotes internos dos condomínios de que trata esta Lei não possuem frente para logradouro público, não sendo aplicáveis os parâmetros envolvendo testada, área mínima e recuos estabelecidos pelo Plano Diretor para lotes em loteamento.

Art. 5º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE OSÓRIO,
em ___ de ___ de 2024.

Prefeito



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE OSÓRIO

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

O Projeto de Lei que ora submetemos à apreciação do Legislativo Municipal tem a finalidade de regulamentar o § 1º do art. 77 do Plano Diretor do Município, através da proposta encaminhada pelo Conselho Municipal do Plano Diretor.

Tendo em vista que a unidade autônoma de um condomínio horizontal é composta de área privativa e fração ideal, para efeito do disposto no anexo 3 do Plano Diretor, a área total da unidade deve ser apurada a partir da soma da área privativa e sua respectiva fração ideal, sempre respeitando a densidade populacional e a densidade de lotes máxima, prevista para cada uma das zonas urbanas definidas no Plano Diretor, conforme dispõe o Código Civil Brasileiro com relação aos condomínios por unidades autônomas de terrenos, a seguir transcrito:

Art. 1.358-A. Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 1º A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição.

[...]

O Anexo 3 do Plano Diretor traz o zoneamento específico para cada área do município onde a área mínima, assim como a testada mínima, podem variar dependendo da localização/zoneamento.

A metodologia utilizada para quantificar o número de lotes possíveis em cada gleba a ser parcelada, baseou-se pela razão entre a área da gleba e a área do lote mínimo do zoneamento correspondente, multiplicado pelo coeficiente de 0,65, que equivale a 65% da área da gleba com lotes. Da área total da gleba, subtraiu-se 35% de áreas públicas que devem ser doadas ao município, considerando-se áreas verdes, institucionais e arruamento para parcelamento do solo na modalidade de loteamento. A finalidade é manter a densidade populacional e número de lotes mesmo após a redução da testada e área da



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE OSÓRIO**

unidade autônoma, caso haja. A equação definirá o número máximo de lotes naquela localidade.

Ainda, diante do fato de que dentro dos condomínios de lotes não existirá nenhum lote fazendo frente para via pública, não é exigível a testada mínima conforme Anexo 3 do Plano Diretor, sendo este anexo aplicável apenas para lotes que tenham origem em parcelamentos de solo resultados de um loteamento, ou condomínios com lotes com testadas voltadas para via pública. Neste caso, os lotes condominiais voltados para o logradouro público deverão atender ao Anexo 3 do Plano Diretor, e os lotes condominiais que são voltados à vias internas do condomínio, ficarão dispensados.

Ainda, o recuo frontal das edificações que serão construídas em lotes condominiais voltados para vias internas mantém o mesmo entendimento de interpretação extensiva ao Anexo 3 do Plano Diretor, podendo ter seu recuo frontal reduzido, chegando às mesmas dimensões do recuo lateral, com dimensão mínima de 1,5 m (um metro e cinquenta centímetros), tendo em vista o art. 1.301 do Código Civil.

A instituição dos condomínios obedecerá ao disposto no art. 77 do Plano Diretor do Município, e sua regulamentação será objeto de lei específica (§ 1º), o que se pretende por meio desta proposição.

Pelos motivos acima expostos, aguardamos a aprovação do presente Projeto de Lei.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE OSÓRIO, em 09 de maio de 2024.

Roger Caputi Araujo,
Prefeito Municipal.