

Ofício nº 19/GP/São Miguel do Guaporé/RO,

20 de março de 2026.

À Sua Excelência o Senhor
Jair Silva Gomes
Presidente da Câmara Municipal
São Miguel do Guaporé/RO.

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Honra-nos encaminhar o Projeto de Lei n.º 19, de 20 de março de 2026, que **“dispõe sobre o parcelamento do solo urbano na modalidade de condomínio de lotes, estabelece parâmetros urbanísticos, regras de implantação, infraestrutura obrigatória, procedimento de aprovação e dá outras providências.”**, para que seja submetido à elevada apreciação desta Augusta Casa de Leis, renovando, na oportunidade, os protestos de elevada estima e consideração.

Considerando a relevância da matéria, solicito que seja observado o **regime de urgência especial**, ante a importância do objeto do referido projeto.

Atenciosamente,

Assinado por:
EDILSON CRISPIN DIAS
20/03/2026 - 13:54
OKRN0060T9IHSW3HGTDRMG

EDILSON CRISPIN DIAS
Prefeito Municipal

MENSAGEM DE LEI N.º 19/2026

Excelentíssimo Senhor(a) Presidente,

Nobres Vereadores,

Encaminham-se a essa Augusta Casa Legislativa, para apreciação e deliberação, o Projeto de Lei nº 19, de 20 de março de 2026, que **“dispõe sobre o parcelamento do solo urbano na modalidade de condomínio de lotes, estabelece parâmetros urbanísticos, regras de implantação, infraestrutura obrigatória, procedimento de aprovação e dá outras providências”**, no Município de São Miguel do Guaporé/RO, na forma da minuta anexa.

I - JUSTIFICATIVA

O Município de São Miguel do Guaporé tem experimentado crescimento urbano expressivo, com aumento da demanda por empreendimentos imobiliários planejados e fechados. A ausência de norma municipal específica sobre Condomínio de Lotes tem gerado insegurança jurídica para empreendedores, adquirentes e para o próprio Município, que carece de parâmetros claros para licenciar, fiscalizar e tributar esses empreendimentos.

A presente iniciativa legislativa tem por objetivos: ordenar o crescimento urbano; garantir infraestrutura adequada aos novos empreendimentos; proteger os adquirentes de lotes; assegurar ao Município o exercício pleno do poder de polícia urbanístico; e compatibilizar o desenvolvimento imobiliário com a sustentabilidade ambiental e urbana.

II - FUNDAMENTO LEGAL

A proposta encontra amparo nos arts. 30 (I e VIII) e 182 da Constituição Federal; no art. 58-A da Lei Federal nº 13.465/2017, que expressamente autoriza a modalidade de Condomínio de Lotes; na Lei Federal nº 6.766/1979 (Parcelamento do Solo Urbano); e na Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade).

III - INSTRUÇÃO DO PROCESSO

O projeto foi devidamente instruído com Nota Técnica Urbanística da Secretaria Municipal de Planejamento — SEMUP, Nota Técnica Fazendária da Secretaria Municipal de

Fazenda — SEMFAZ e Parecer Jurídico da Procuradoria-Geral do Município, todos favoráveis à aprovação da iniciativa.

IV – PEDIDO

Diante da relevância da matéria para o desenvolvimento urbano ordenado do Município, solicita-se a apreciação e aprovação do Projeto de Lei em regime de prioridade, confiando no costumeiro patriotismo dos nobres Vereadores.

Atenciosamente,

São Miguel do Guaporé/RO, 20 de março de 2026.

Assinado por:
EDILSON CRISPIN DIAS
20/03/2026 - 13:54
0KRN0060T9IHSW3HGTDRMG

EDILSON CRISPIN DIAS

Prefeito Municipal de São Miguel do Guaporé/RO

PROJETO DE LEI Nº 19/2026

DE 20 DE MARÇO DE 2026.

SUMULA; DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO NA MODALIDADE DE CONDOMÍNIO DE LOTES, ESTABELECE PARÂMETROS URBANÍSTICOS, REGRAS DE IMPLANTAÇÃO, INFRAESTRUTURA OBRIGATÓRIA, PROCEDIMENTO DE APROVAÇÃO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL DO GUAPORÉ/RO, no uso de suas atribuições legais que lhe confere a Lei Orgânica Municipal, e por conveniência e oportunidade da administração e o interesse público, FAÇO SABER que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

FAZ SABER, que o Poder Legislativo aprovou e ele SANCIONA e PROMULGA a seguinte **LEI**.

TÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

CAPÍTULO I

DO FUNDAMENTO E DO OBJETO

Art. 1º – Esta Lei Ordinária é editada com fundamento:

- I – no art. 30, incisos I e VIII, da Constituição Federal;
- II – nos arts. 182 e 183 da Constituição Federal;
- III – na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;
- IV – no art. 58-A da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017;
- V – na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade).

Art. 2º – Esta Lei disciplina, no âmbito do Município de São Miguel do Guaporé/RO, o parcelamento do solo urbano na modalidade de Condomínio de Lotes, abrangendo:

- I – os parâmetros urbanísticos mínimos;
- II – o sistema viário interno;

- III – as áreas verdes obrigatórias;
- IV – a infraestrutura mínima de implantação;
- V – o procedimento de aprovação, registro e comercialização;
- VI – as garantias de execução das obras;
- VII – as regras tributárias aplicáveis durante a implantação;
- VIII – as sanções administrativas pelo descumprimento.

Art. 3º – São finalidades desta Lei:

- I – ordenar o crescimento urbano do Município;
- II – garantir segurança jurídica ao Município, ao empreendedor e aos adquirentes de lotes;
- III – evitar parcelamentos irregulares e ocupações desordenadas;
- IV – estimular empreendimentos planejados, de responsabilidade privada;
- V – compatibilizar o desenvolvimento urbano com a sustentabilidade ambiental.

CAPÍTULO II DAS DEFINIÇÕES

Art. 4º – Para os efeitos desta Lei, considera-se:

- I - Condomínio de Lotes: modalidade de parcelamento do solo urbano, nos termos do art. 58-A da Lei Federal nº 13.465/2017, caracterizada pela existência de unidades autônomas denominadas lotes e de áreas comuns de uso privativo dos condôminos;
- II - Lote: unidade autônoma do condomínio, com matrícula individualizada no Cartório de Registro de Imóveis, destinada à edificação pelo condômino;
- III - Áreas comuns: espaços, vias internas, equipamentos e infraestrutura de uso compartilhado pelos condôminos, de natureza privada;
- IV - Empreendedor: pessoa física ou jurídica, proprietária do imóvel, responsável pelo projeto, aprovação, implantação e comercialização do Condomínio de Lotes;
- V - Termo de Vistoria e Conclusão de Obras (TVCO): documento emitido pela Secretaria Municipal de Planejamento — SEMUP atestando a execução integral da infraestrutura obrigatória prevista nesta Lei;
- VI - Área total da gleba: área total do imóvel objeto do parcelamento, conforme matriculado no Cartório de Registro de Imóveis.

TÍTULO II

DA MODALIDADE URBANÍSTICA

Art. 5º – Fica expressamente permitido no Município de São Miguel do Guaporé/RO o parcelamento do solo urbano na modalidade de Condomínio de Lotes, nos termos do art. 58-A da Lei Federal nº 13.465/2017.

§ 1º O empreendimento possui natureza integralmente privada, sendo as vias internas e as áreas comuns de domínio e manutenção exclusivos dos condôminos.

§ 2º O Município não assumirá qualquer obrigação de execução, manutenção ou custeio das obras e áreas internas do empreendimento.

§ 3º A natureza privada do empreendimento não afasta o poder de polícia urbanístico do Município, que permanece competente para licenciar, fiscalizar, autuar e embargar, nos termos desta Lei e da legislação aplicável.

TÍTULO III

DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

CAPÍTULO I

DA DIMENSÃO DOS LOTES

Art. 6º – Os lotes integrantes do Condomínio de Lotes deverão atender, no mínimo, aos seguintes parâmetros:

I – área mínima: 300 m² (trezentos metros quadrados);

II – testada mínima: 10,00 m (dez metros).

§ 1º É vedada a aprovação de lotes com dimensões inferiores às estabelecidas neste artigo.

§ 2º É proibida a descaracterização do Condomínio de Lotes aprovado sob esta Lei para fins de loteamento aberto ou chacreamento irregular.

§ 3º A aprovação do empreendimento observará, complementarmente, os coeficientes de aproveitamento, as taxas de ocupação e o macrozoneamento definidos no Plano Diretor Municipal e na legislação de uso e ocupação do solo vigentes.

CAPÍTULO II

DO SISTEMA VIÁRIO INTERNO

Art. 7º –As vias internas do Condomínio de Lotes deverão possuir largura total mínima de 11,00 m (onze metros), distribuídos da seguinte forma

I.– 2,00 m (dois metros) de calçada em cada lado;

II.– 7,00 m (sete metros) de pista de rolamento.

§ 1º As calçadas deverão ser executadas em piso drenante ou solução técnica equivalente aprovada pela SEMUP, devendo possuir superfície regular, firme e estável, e atender obrigatoriamente às normas de acessibilidade universal previstas na ABNT NBR 9050 e na Lei nº 10.098/2000, incluindo:

a) piso tátil de alerta e direcional;

b) rampas de acesso nos cruzamentos e pontos de travessia;

c) rebaixamento de meio-fio compatível com o tráfego de cadeirantes e pessoas com mobilidade reduzida.

§ 2º As calçadas deverão ser organizadas em faixas funcionais, compreendendo:

I – Faixa de Serviço, com largura mínima de 0,70 m (setenta centímetros) e máxima de 1,00 m (um metro), destinada à instalação de equipamentos urbanos, mobiliário, tampas de inspeção, grelhas, caixas de serviços, sistemas de exaustão e demais elementos de infraestrutura, podendo ser ajardinada ou executada com material drenante, como pedras ou brita;

II – Faixa Livre de Circulação, destinada ao deslocamento de pedestres, devendo permanecer contínua, desobstruída e com superfície regular, adequada à circulação de pessoas com mobilidade reduzida e à instalação do piso tátil, conforme parâmetros da ABNT NBR 9050.

§ 3º É vedada a instalação de equipamentos, mobiliário urbano ou quaisquer obstáculos na faixa livre de circulação de pedestres.

§ 4º As vias internas deverão garantir:

a) raio de giro mínimo de 9,00 m (nove metros) nas interseções internas;

b) largura livre mínima de 6,00 m (seis metros) para tráfego de veículos de emergência em todo o trajeto interno;

c) conectividade com o sistema viário público externo por, no mínimo, um acesso principal.

§ 5º Admitir-se-á via sem saída (cul-de-sac), desde que:

a) tecnicamente justificada no projeto aprovado pela SEMUP;

b) dotada de área de retorno com raio mínimo de 9,00 m (nove metros);

c) não implique isolamento de lotes sem acesso alternativo em caso de emergência.

§ 6º O empreendimento deverá prever ponto de coleta de resíduos sólidos, devidamente sinalizado e acessível aos veículos do sistema municipal de coleta.

CAPÍTULO III

DAS ÁREAS VERDES

Art. 8º – O empreendedor deverá destinar, no mínimo, 10% (dez por cento) da área útil do empreendimento, correspondente à área destinada aos lotes comercializáveis, à implantação de área verde interna ao Condomínio de Lotes.

§ 1º O cálculo da área verde deverá ser demonstrado em memorial descritivo específico, subscrito por profissional legalmente habilitado, com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica — ART ou Registro de Responsabilidade Técnica — RRT.

§ 2º A área verde destinada nos termos do caput não se confunde com a Área de Preservação Permanente — APP; quando houver APP no gleba, a destinação de área verde é adicional à obrigação de preservação da APP.

§ 3º A manutenção, a conservação e o custeio da área verde são de responsabilidade exclusiva do condomínio, vedada qualquer transferência dessas obrigações ao Município.

§ 4º É vedada a utilização da área verde para instalação de equipamentos de infraestrutura, estacionamentos ou construções, admitindo-se apenas mobiliário urbano leve de uso coletivo dos condôminos.

Art. 9º – Nos empreendimentos classificados como Condomínio de Lotes, não será exigida a destinação de área institucional, em razão de sua natureza jurídica privada, na qual as áreas internas, vias de circulação, equipamentos e espaços de uso comum permanecem sob domínio e responsabilidade do condomínio.

§ 1º Diferentemente do loteamento urbano disciplinado pela Lei Federal nº 6.766/1979, o Condomínio de Lotes não implica incorporação de áreas ao patrimônio público municipal, uma vez que todo o sistema viário interno, áreas comuns e equipamentos permanecem de uso restrito dos condôminos e sob gestão privada.

§ 2º A implantação de Condomínio de Lotes constitui forma de desenvolvimento urbano de iniciativa privada, que não gera ônus direto ao Município quanto à manutenção de vias, áreas verdes, equipamentos ou serviços urbanos internos, os quais permanecem sob responsabilidade exclusiva do condomínio.

§ 3º A implantação do empreendimento contribui para o incremento da arrecadação municipal, mediante a incidência de tributos como IPTU, ITBI e demais receitas tributárias correlatas, além de promover a valorização imobiliária e o desenvolvimento urbano ordenado do entorno.

§ 4º Em razão das características previstas neste artigo, não será exigida área institucional ou compensação urbanística ao Município, salvo nos casos expressamente previstos em legislação municipal específica.

TÍTULO IV

DA INFRAESTRUTURA MÍNIMA OBRIGATÓRIA

Art. 10 – O empreendedor deverá implantar, às suas exclusivas expensas, antes da solicitação do Termo de Vistoria e Conclusão de Obras, a seguinte infraestrutura interna:

- I – abertura, conformação e pavimentação das vias internas, podendo ser executada em pavimentação asfáltica ou pavimentação com blocos intertravados de concreto (bloqueteamento), conforme padrão técnico aprovado pela Secretaria Municipal competente – SEMUP;
- II – sistema de drenagem pluvial dimensionado para as vazões de projeto, com lançamento em ponto aprovado pelos órgãos competentes;
- III – rede de abastecimento de água potável conectada à rede pública da concessionária ou solução técnica alternativa devidamente licenciada pela CAERD;
- IV – sistema de esgotamento sanitário, mediante rede coletora conectada ao sistema público existente. Na ausência de rede pública de esgotamento sanitário, será admitida solução individual de tratamento, composta por fossa séptica, filtro anaeróbio e sumidouro ou sistema equivalente, devidamente dimensionado conforme normas técnicas e licenciado pelo órgão ambiental competente e/ou devida concessionária;
- V – rede de energia elétrica e sistema de iluminação das vias e áreas comuns internas, em conformidade com as especificações da concessionária de distribuição;
- VI – sinalização viária interna, incluindo placas de identificação das vias internas e numeração dos lotes.

§ 1º Toda a infraestrutura prevista neste artigo caracteriza-se como infraestrutura interna privada, de propriedade e responsabilidade do condomínio.

§ 2º O Município não assumirá qualquer obrigação de execução, manutenção ou custeio da infraestrutura interna do empreendimento.

§ 3º A anuência formal das concessionárias de água, esgoto e energia elétrica é condição para a aprovação definitiva do empreendimento.

TÍTULO V

DO PROCEDIMENTO DE APROVAÇÃO E REGISTRO

CAPÍTULO I

DOS DOCUMENTOS PARA APROVAÇÃO

Art. 11 – O pedido de aprovação do Condomínio de Lotes deverá ser protocolado na SEMUP acompanhado de:

- I – requerimento assinado pelo proprietário do imóvel ou seu representante legal;
- II – certidão de matrícula atualizada do imóvel, com prazo de validade não superior a 30 (trinta) dias;
- III – projeto urbanístico completo, contendo:
 - a) planta de situação do imóvel em escala adequada, indicando sua localização no contexto urbano;
 - b) planta geral do empreendimento com indicação de todos os lotes, vias internas, áreas verdes e demais elementos;
 - c) memorial descritivo das obras de infraestrutura;
 - d) memorial de cálculo da área verde, nos termos do § 1º do art. 8º desta Lei;
- IV – Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT do profissional responsável pelo projeto;
- V – licença ambiental prévia expedida pelo órgão ambiental competente, quando exigida pela legislação;
- VI - anuência formal das concessionárias de água, esgoto e energia elétrica, nos termos do § 3º do art. 10;
- VII – comprovação de que o imóvel está inserido em zona urbana compatível com a modalidade de Condomínio de Lotes, conforme o zoneamento municipal vigente;
- VIII – comprovante da garantia de execução das obras, na forma do art. 15 desta Lei.

CAPÍTULO II

DO PRAZO E DO RITO DE APROVAÇÃO

Art. 12 – A SEMUP terá o prazo de 30 (trinta) dias úteis para se manifestar sobre o pedido de aprovação, contados da data do protocolo com a documentação completa.

§ 1º O prazo previsto no caput fica suspenso enquanto pendente de complementação documental pelo requerente, reiniciando-se integralmente após o atendimento da exigência.

§ 2º O silêncio administrativo após o decurso do prazo não implica aprovação tácita do empreendimento.

Art. 13 – O indeferimento do pedido de aprovação deverá ser fundamentado, com indicação expressa das razões de fato e de direito.

Parágrafo único. Caberá recurso ao Secretário Municipal de Planejamento no prazo de 15 (quinze) dias úteis contados da ciência do indeferimento, o qual deverá ser decidido no prazo de 20 (vinte) dias úteis.

Art. 14 – A aprovação definitiva do empreendimento será formalizada por Decreto do Prefeito Municipal, do qual constarão os parâmetros urbanísticos aprovados e as condições para execução das obras.

§ 1º O empreendimento somente poderá ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis após a publicação do Decreto de aprovação definitiva.

§ 2º É vedada qualquer forma de comercialização dos lotes antes do registro do Condomínio de Lotes no Cartório de Registro de Imóveis, sob pena de nulidade dos atos praticados e responsabilização civil e administrativa do empreendedor.

§ 3º Aplica-se ao registro, no que couber, o disposto no art. 18 da Lei Federal nº 6.766/1979.

TÍTULO VI

DO PRAZO DE EXECUÇÃO DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA

Art. 15 – A implantação da infraestrutura interna do Condomínio de Lotes será de responsabilidade exclusiva do empreendedor, que deverá executá-la às suas expensas, em conformidade com os projetos aprovados pelos órgãos municipais competentes.

§ 1º Considerando a natureza privada do Condomínio de Lotes, no qual as vias internas, áreas comuns e sistemas de infraestrutura permanecem sob domínio e responsabilidade do condomínio, não será exigida prestação de garantia de execução de obras ao Município, diferentemente do que ocorre nos parcelamentos do solo na modalidade de loteamento.

§ 2º A responsabilidade pela conclusão das obras de infraestrutura e pela adequada implantação dos sistemas internos permanecerá integralmente atribuída ao empreendedor até a emissão do Termo de Vistoria e Conclusão de Obras.

§ 3º Após a conclusão das obras e a emissão do respectivo Termo de Vistoria e Conclusão, as áreas comuns e a infraestrutura interna passarão a ser administradas pelo condomínio, nos termos da convenção condominial.

Art. 16 – O prazo máximo para execução das obras de infraestrutura obrigatória será de 48 (quarenta e oito) meses, contados da data do registro do empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 1º O prazo poderá ser prorrogado uma única vez, por até 24 (vinte e quatro) meses, mediante:

- a) requerimento fundamentado do empreendedor, protocolado com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do vencimento;
- b) apresentação de relatório de progresso das obras, subscrito por profissional habilitado;
- c) aprovação expressa da SEMUP.

§ 2º O descumprimento do prazo de execução, sem prorrogação deferida, sujeitará o empreendedor às seguintes sanções, aplicadas cumulativamente:

- a) multa de 0,1% (um décimo por cento) do valor total estimado das obras por mês de atraso, limitada a 10% (dez por cento) do mesmo valor;
- b) embargo das atividades de comercialização dos lotes pendentes de alienação;
- c) execução da garantia prevista no art. 15 desta Lei.

Art. 17 – O Termo de Vistoria e Conclusão de Obras — TVCO será emitido pela SEMUP após vistoria técnica que comprove a execução integral da infraestrutura obrigatória prevista no art. 10 desta Lei.

§ 1º O empreendedor deverá requerer a vistoria com antecedência mínima de 30 (trinta) dias do vencimento do prazo de execução.

§ 2º A SEMUP terá prazo de 15 (quinze) dias úteis contados do protocolo do requerimento para realizar a vistoria e, conforme o caso:

- a) emitir o TVCO, quando constatada a execução integral das obras; ou
- b) notificar o empreendedor das pendências a regularizar, suspendendo-se o prazo de vistoria até o atendimento.

§ 3º A emissão do TVCO é condição para a individualização das matrículas dos lotes no Cartório de Registro de Imóveis.

TÍTULO VII DA FISCALIZAÇÃO URBANÍSTICA

Art. 18 – Compete à Secretaria Municipal de Planejamento — SEMUP exercer o poder de polícia urbanístico sobre os empreendimentos aprovados sob esta Lei, podendo, a qualquer tempo:

- I - realizar vistorias nas obras e na infraestrutura do empreendimento;
- II - lavrar autos de infração pelo descumprimento desta Lei ou das condições fixadas no Decreto de aprovação;
- III - determinar a paralisação imediata de obras executadas em desconformidade com o projeto aprovado;
- IV- aplicar as sanções previstas nesta Lei;
- V - comunicar ao Cartório de Registro de Imóveis a existência de irregularidades que impeçam ou restrinjam o registro ou a individualização de matrículas.

Art. 19 – O empreendedor responde integralmente pelo empreendimento, incluindo a regularidade do projeto, a execução da infraestrutura, a conformidade com as normas urbanísticas e ambientais e a segurança dos adquirentes, até a emissão do Termo de Vistoria e Conclusão de Obras e a individualização das matrículas.

Parágrafo único. A responsabilidade prevista no caput é independente de culpa e não se transfere ao Município em decorrência da aprovação do empreendimento.

TÍTULO VIII DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

Art. 20 – Fica concedida isenção do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana — IPTU incidente sobre a área do empreendimento classificado como Condomínio de Lotes, durante o período compreendido entre:

- I – o registro do empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis; e
- II – a emissão do Termo de Vistoria e Conclusão de Obras pelo Município.

§ 1º A isenção prevista no *caput* aplica-se exclusivamente ao imóvel objeto da matrícula-mãe do empreendimento, enquanto as obras de implantação da infraestrutura interna estiverem em execução e até a individualização das matrículas das unidades autônomas.

§ 2º Após a emissão do Termo de Vistoria e Conclusão de Obras e a individualização das matrículas no Cartório de Registro de Imóveis, o IPTU passará a ser lançado individualmente sobre cada lote, conforme o valor venal atribuído pelo cadastro imobiliário municipal.

§ 3º A concessão da isenção prevista neste artigo tem como finalidade estimular o desenvolvimento urbano planejado, incentivar investimentos privados em infraestrutura urbana e ampliar a base de arrecadação tributária municipal no médio e longo prazo, considerando que a implantação do empreendimento resultará no aumento do número de unidades imobiliárias tributáveis.

§ 4º A isenção prevista neste artigo não se aplica após a conclusão das obras ou após a individualização das matrículas, momento em que as unidades imobiliárias passarão a integrar regularmente o cadastro imobiliário municipal para fins de tributação.

§ 5º Aplicam-se subsidiariamente ao presente artigo as demais disposições previstas no Código Tributário Municipal.

Art. 21 – Não constitui fato gerador do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis — ITBI:

I – a instituição do Condomínio de Lotes, por não implicar transmissão onerosa de imóvel entre partes distintas;

II – o registro do parcelamento no Cartório de Registro de Imóveis;

III – os atos internos de organização do condomínio que não importem transferência onerosa da propriedade a terceiros.

§ 1º O ITBI incidirá na transmissão onerosa futura de cada lote ao adquirente final, nos termos do art. 156, inciso II, da Constituição Federal e do Código Tributário Municipal.

§ 2º O disposto neste artigo não cria benefício fiscal, isenção ou remissão; apenas reconhece a ausência de fato gerador nos atos descritos nos incisos I a III do *caput*, nos termos do art. 114 do Código Tributário Nacional.

TÍTULO IX

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 22 – Os casos omissos serão resolvidos pelo Secretário Municipal de Planejamento, ouvida a Procuradoria-Geral do Município, observadas as disposições da Lei Federal nº

6.766/1979, da Lei Federal nº 13.465/2017, do Estatuto da Cidade e das normas técnicas aplicáveis.

Art. 23 – O Poder Executivo poderá regulamentar esta Lei por Decreto, dispondo sobre procedimentos, formulários, prazos e demais providências necessárias à sua aplicação.

Art. 24 – Ficam revogadas as disposições em contrário.

Art. 25 – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

São Miguel do Guaporé/RO, 20 de março de 2026.

Assinado por:
EDILSON CRISPIN DIAS
20/03/2026 - 13:54
0KRNO060T9IHSW3HGTDRMG

EDILSON CRISPIN DIAS

Prefeito Municipal de São Miguel do Guaporé/RO

NOTA TÉCNICA URBANÍSTICA

Nota Técnica nº 04/2026/SEMUP

Processo	Proc. Adm. nº 616/2026
Origem	Secretaria Municipal de Planejamento — SEMUP
Destinatário	Gabinete do Prefeito / Procuradoria-Geral do Município
Assunto	Análise urbanística da minuta de Projeto de Lei sobre Condomínio de Lotes
Referência	Memorando SEMUP nº 046/2026; Minuta de Lei Ordinária nº xxx/2026

I — OBJETO

A presente Nota Técnica tem por objeto analisar, sob o aspecto urbanístico, a minuta de Projeto de Lei que disciplina o parcelamento do solo urbano na modalidade de Condomínio de Lotes no Município de São Miguel do Guaporé/RO, verificando sua compatibilidade com o ordenamento territorial vigente e formulando recomendações técnicas necessárias ao saneamento do texto normativo.

II — DA NECESSIDADE DE REGULAMENTAÇÃO

O Município de São Miguel do Guaporé tem experimentado expansão urbana progressiva, com demanda crescente por empreendimentos imobiliários planejados. A ausência de norma municipal específica sobre Condomínio de Lotes gera insegurança jurídica para empreendedores, adquirentes e para o próprio Município no exercício do poder de polícia urbanístico.

A regulamentação proposta encontra amparo no art. 58-A da Lei Federal nº 13.465/2017, que expressamente autoriza essa modalidade de parcelamento, e no Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), que atribui ao Município o protagonismo na política de ordenamento territorial.

III — ANÁLISE DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

3.1 Dimensão Mínima dos Lotes

A área mínima de 300 m² e testada mínima de 10,00 m são compatíveis com os padrões urbanísticos municipais e com a realidade fundiária regional. Os parâmetros são adequados para garantir lotes com funcionalidade urbana sem inviabilizar o empreendimento.

Recomendação: incluir referência expressa ao zoneamento urbano vigente e ao Plano Diretor, condicionando a aprovação do empreendimento à zona urbana em que se insere e aos coeficientes de aproveitamento e taxas de ocupação aplicáveis.

3.2 Sistema Viário Interno

A largura mínima de 11,00 m para vias internas (2,00 m de calçada em cada lado + 7,00 m de pista) é tecnicamente adequada para vias locais de baixo volume.

Recomendações: (a) exigir raio de giro mínimo de 9,00 m nas interseções internas; (b) garantir acesso operacional para veículos de emergência (largura mínima de 6,00 m livre); (c) prever ponto de coleta de resíduos sólidos acessível ao caminhão coletor; (d) exigir conformidade com a ABNT NBR 9050 e a Lei Federal nº 10.098/2000 quanto à acessibilidade universal nas calçadas (piso tátil, rampas e rebaixamentos).

3.3 Área Verde — Correção da Base de Cálculo

A exigência de 10% de área verde é compatível com boas práticas urbanísticas e com o princípio da sustentabilidade. Contudo, a base de cálculo 'área vendável' é tecnicamente inadequada.

Recomendação: substituir 'área vendável' por 'área total da gleba objeto do parcelamento', com exigência de memorial de cálculo subscrito por profissional

habilitado (ART/RRT), garantindo auditabilidade e impedindo manipulação do indicador.

3.4 Infraestrutura Mínima — Complementação

A minuta prevê vias internas, drenagem pluvial, abastecimento de água e rede elétrica. Faltam itens que frequentemente geram passivos urbanísticos e ambientais:

- Esgotamento sanitário: incluir obrigatoriedade de rede de coleta e tratamento de esgoto ou solução individual licenciada pela CAERD e pela SEDAM/SEMMA local, conforme Lei Federal nº 11.445/2007 (Saneamento Básico).
- Pavimentação mínima: definir padrão técnico mínimo (encascalhamento compactado, tosco asfáltico ou equivalente aprovado pela SEMUP).
- Sinalização viária interna: placas de identificação de vias e numeração de lotes.
- Ponto de coleta de resíduos sólidos: exigir estrutura física compatível com o sistema municipal de coleta.

3.5 Área Institucional

A dispensa de área institucional é compatível com a natureza privada do Condomínio de Lotes para empreendimentos de pequeno e médio porte.

Recomendação: condicionar a dispensa a empreendimento com até 100 unidades. Acima desse porte, exigir contrapartida urbanística a ser definida em termo de compromisso firmado com o Município, podendo consistir em obras de infraestrutura pública, contribuição ao Fundo Municipal de Urbanização ou outra forma de compensação.

IV — DO PODER DE POLÍCIA URBANÍSTICO MUNICIPAL

A minuta deve explicitar que a natureza privada do empreendimento não afasta o poder de polícia urbanístico do Município. O Município permanece competente para licenciar, fiscalizar, autuar e embargar o empreendimento, bem como para exigir reparação de danos urbanísticos ou ambientais.

Recomendação: incluir artigo específico atribuindo à SEMUP a competência de fiscalização e a responsabilidade pela emissão do Termo de Vistoria e Conclusão de Obras, com definição dos critérios e do procedimento de vistoria.

V — CONCLUSÃO

Esta Secretaria manifesta-se FAVORAVELMENTE à regulamentação municipal do Condomínio de Lotes, reconhecendo a relevância e a oportunidade da iniciativa legislativa. A aprovação da norma, após as correções recomendadas nesta Nota Técnica, contribuirá para o ordenamento do crescimento urbano, a segurança jurídica dos empreendedores e adquirentes e a valorização do solo urbano municipal. É o que se tem a informar.

Assinado por:
JESIEL PINTO DA SILVA
19/03/2026 - 18:58
ZFECOM02TQORDSE0N4GQPW

São Miguel do Guaporé/RO, 19 de março de 2026.

JESIEL PINTO DA SILVA
Secretário Municipal de Planejamento
Portaria nº 492/2025

NOTA TÉCNICA FAZENDÁRIA
Nota Técnica nº 01/2026/SEMFAZ

Processo	Proc. Adm. nº 616/2026
Origem	Secretaria Municipal de Fazenda — SEMFAZ
Destinatário	Gabinete do Prefeito / Procuradoria-Geral do Município
Assunto	Análise tributária e fiscal da minuta de Projeto de Lei sobre Condomínio de Lotes
Referência	Arts. 13 e 14 da Minuta; art. 14 da LRF; art. 156, I e II, da CF/88; CTM Municipal

I — OBJETO

A presente Nota Técnica analisa os reflexos tributários e orçamentário-financeiros da minuta de Projeto de Lei que regulamenta o Condomínio de Lotes no Município de São Miguel do Guaporé/RO, com foco nos arts. 13 e 14, que tratam do IPTU e do ITBI, respectivamente, verificando a conformidade com a Lei de Responsabilidade Fiscal — LRF e com o Código Tributário Municipal — CTM.

II — ANÁLISE DO ART. 13 — IPTU

2.1 Conteúdo do dispositivo

O art. 13 da minuta estabelece que, enquanto não emitido o Termo de Vistoria e Conclusão de Obras, não incidirá IPTU sobre a área do empreendimento, qualificando essa situação como 'inexistência do fato gerador', e não como isenção.

2.2 Análise jurídico-tributária

O fato gerador do IPTU, nos termos do art. 32 do Código Tributário Nacional — CTN, é a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, localizado na zona urbana do Município. Trata-se de tributo de

natureza real, cujo fato gerador independe da existência de benfeitorias ou obras no imóvel.

Assim, a afirmação de que há 'inexistência do fato gerador' enquanto as obras não forem concluídas é tecnicamente imprecisa, pois o fato gerador (propriedade/posse de imóvel urbano) já existe desde o registro do empreendimento.

2.3 Recomendação

Recomenda-se adotar uma das seguintes alternativas:

13. Critério de lançamento: o IPTU será lançado pelo valor da matrícula-mãe (área total não individualizada) até a emissão do Termo de Vistoria, passando a ser lançado por matrícula individualizada após a conclusão das obras. Essa solução é tecnicamente precisa e não configura renúncia, pois o tributo é lançado e exigido em todas as fases, apenas com base de cálculo adequada à situação cadastral do imóvel.
14. Isenção formal com impacto LRF: se a opção política for a desoneração temporária, reescrever o dispositivo expressamente como isenção, com prazo determinado e condicionada à execução das obras, acompanhando a minuta de estimativa de impacto de receita conforme o art. 14 da LRF.

III — ANÁLISE DO ART. 14 — ITBI

O art. 14 da minuta estabelece que não incidirá ITBI sobre a instituição do condomínio, o registro do parcelamento e os atos internos de organização, incidindo apenas na transmissão onerosa futura dos lotes aos adquirentes finais.

Esta Secretaria entende que o dispositivo está alinhado ao art. 156, inciso II, da Constituição Federal, que vincula o fato gerador do ITBI à transmissão onerosa de bens imóveis. Os atos de instituição do condomínio e registro do parcelamento não constituem transmissão onerosa entre partes distintas, razão pela qual não há fato gerador aperfeiçoado nesses momentos.

O dispositivo, portanto, não cria benefício fiscal nem renúncia de receita — apenas reconhece a regra constitucional. Não há exigência de cumprimento do art. 14 da LRF nesta hipótese.

Recomendação: ajustar a redação para referência expressa ao Código Tributário Municipal vigente, evitando conflito interpretativo com normas locais preexistentes.

IV — ESTIMATIVA DE IMPACTO ORÇAMENTÁRIO

Considerando a adoção da alternativa de lançamento por matrícula-mãe (item III.2.3, opção 1), não haverá renúncia de receita e, conseqüentemente, não há exigência de estimativa de impacto nos termos do art. 14 da LRF.

Caso seja adotada a alternativa de isenção formal (item III.2.3, opção 2), esta Secretaria providenciará a estimativa de impacto orçamentário-financeiro para instruir o processo antes do encaminhamento à Câmara.

V — CONCLUSÃO

Esta Secretaria manifesta-se FAVORAVELMENTE à iniciativa de regulamentação do Condomínio de Lotes, condicionando a manifestação à adoção das correções indicadas nos itens II e III desta Nota Técnica, especialmente quanto à reescrita do art. 13 para afastar o risco de questionamento por renúncia fiscal perante o TCE-RO.

É o que se tem a informar.

São Miguel do Guaporé/RO, 19 de março de 2026.

Assinado por:

Edison Crispin Dias

19/03/2026 - 20:02

ZJFRO0SGTB6M2TAANCOR7Q

EDISON CRISPIN DIAS

Secretário(a) Municipal de Fazenda — SEMFAZ