



**CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL DO GUAPORÉ  
PODER LEGISLATIVO  
ESTADO DE RONDÔNIA**

**LEI MUNICIPAL Nº 2558/2026**

**Em, 04 de maio de 2026**

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

**L E I:**

**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;



**CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL DO GUAPORÉ  
PODER LEGISLATIVO  
ESTADO DE RONDÔNIA**

- 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.



**CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL DO GUAPORÉ  
PODER LEGISLATIVO  
ESTADO DE RONDÔNIA**

§ 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 m<sup>2</sup> (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:



**CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL DO GUAPORÉ  
PODER LEGISLATIVO  
ESTADO DE RONDÔNIA**

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.



**CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL DO GUAPORÉ**  
**PODER LEGISLATIVO**  
**ESTADO DE RONDÔNIA**

**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 (bloqueamento), 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



**CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL DO GUAPORÉ  
PODER LEGISLATIVO  
ESTADO DE RONDÔNIA**

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**



**CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL DO GUAPORÉ  
PODER LEGISLATIVO  
ESTADO DE RONDÔNIA**

**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.



**CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL DO GUAPORÉ**  
**PODER LEGISLATIVO**  
**ESTADO DE RONDÔNIA**

§ 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;



**CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL DO GUAPORÉ  
PODER LEGISLATIVO  
ESTADO DE RONDÔNIA**

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:



**CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL DO GUAPORÉ**  
**PODER LEGISLATIVO**  
**ESTADO DE RONDÔNIA**

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.

Câmara Municipal de São Miguel do Guaporé, 04 de maio de 2026.

**APROVADO**

EM 04/05/2026

Jair Silva Gomes

Presidente/CMSMGI/RO

Eduardo Burgarelli

Assessor Administrativo

Port. Nº 08/2026

05/05/2026

**SANCIONADO**  
Em 05/05/2026

Edilson Crispin Dias  
Prefeito Municipal