



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO

Gabinete do Prefeito

“Montenegro Cidade das Artes, Capital do Tanino, da Citricultura Gaúcha e Berço da Bergamota Montenegrina”

DECRETO N.º 10.334 – DE 31 DE MARÇO DE 2025.

Dispõe sobre a regulamentação do Consórcio Imobiliário nos termos da Lei Municipal nº. 4.759/2007 que institui o Plano Diretor do Município de Montenegro e da Lei Federal 10.257/2001, o Estatuto da Cidade.

O PREFEITO MUNICIPAL DE MONTENEGRO, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo artigo 87, inciso I, da Lei Orgânica do Município, combinado com a Lei n.º 10.257, de 10 de julho de 2001,

DECRETA:

Art.1º Em atendimento às disposições do Título IV, Capítulo II, Seção III do Plano Diretor do município de Montenegro, e em conformidade com o artigo 46 do Estatuto da Cidade, Lei Federal nº. 10.257, de 10 de julho de 2001, fica instituído, nos termos desta Lei, a regulamentação do instrumento Consórcio Imobiliário.

Art.2º Consórcio Imobiliário é um instrumento de cooperação entre o Poder Público Municipal e o proprietário de imóvel urbano através do qual o proprietário transfere ao Poder Público municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias de interesse social – lotes urbanizados e/ou unidades habitacionais edificadas.

§1º É permitido ao proprietário do imóvel definido como de parcelamento ou edificação compulsórios através do instrumento Parcelamento ou Utilização e Edificação Compulsórios – PEUC - a possibilidade de constituição de um Consórcio Imobiliário junto ao Poder Público Municipal.

§2º A constituição de um Consórcio imobiliário deverá ser previamente autorizada pelo Conselho do Plano Diretor.

§3º Em situações excepcionais, de claro interesse público e a critério do Conselho Municipal do Plano Diretor, poderá ser adotado o instrumento Consórcio Imobiliário em imóveis que não estão sujeitos à obrigação de parcelar ou edificar, desde que localizados na Macrozona Urbana.

Art.3º O Consórcio Imobiliário tem as seguintes finalidades:

I - facilitar o cumprimento da função social de propriedades urbanas cujo parcelamento e/ou edificação sejam considerados compulsórios;

II - viabilizar planos de urbanização ou edificação com o objetivo de disponibilizar unidades imobiliárias de interesse social, bem localizadas na cidade.

Parágrafo único. Por unidade imobiliária de interesse social entende-se aquela que incorpora todas as condições necessárias para se viver com dignidade, que esteja de acordo com as diretrizes do Plano Local de Habitação de Interesse Social e que atenda, prioritariamente, às demandas dos grupos sociais de mais baixa renda.

“Doe Órgãos; Doe Sangue: Salve Vidas”

Rua Ramiro Barcelos, 2993 – Cx. Postal 59 – CEP 92510-275 – Montenegro/RS. Telefone: (51) 3649-8200

E-mail: gabinete@montenegro.rs.gov.br



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO

Gabinete do Prefeito

"Montenegro Cidade das Artes, Capital do Tanino, da Citricultura Gaúcha e Berço da Bergamota Montenegrina"

Art.4º No caso de utilização do instrumento Consórcio Imobiliário, caberá ao Poder Público Municipal:

I - notificar o proprietário do imóvel sobre a faculdade de realização de um Consórcio Imobiliário;

II - no caso de um aceite preliminar do proprietário do imóvel, desenvolver plano urbanístico e/ou das edificações para o imóvel;

III - desenvolver e acordar proposta de negociação considerando:

O valor original do imóvel definido Secretaria Municipal da Fazenda conforme avaliação atualizada e de acordo com as determinações do parágrafo 1º deste artigo;

o número de lotes urbanizados e/ou de unidades habitacionais de interesse social de acordo com plano urbanístico e/ou das edificações desenvolvido;

o valor final dos futuros lotes e/ou unidades habitacionais de interesse social edificadas de acordo com as determinações do parágrafo 2º deste artigo.

II - firmar Termo de Compromisso com o proprietário do imóvel estabelecendo as condições da negociação, nos termos do artigo 7º;

III - desenvolver e aprovar os projetos e licenciar as obras, nos termos da legislação vigente;

IV - executar as obras de acordo com o Termo de Compromisso firmado e os projetos aprovados.

§1º O valor do imóvel antes da execução das obras será levantado pelo Setor Avaliação de Imóveis do Município descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação de que trata o inciso I deste artigo e não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§2º O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será calculado a partir da soma das seguintes parcelas:

I - valor original da gleba dividido pelo número de unidades imobiliárias;

II - custo da infraestrutura, projeto e as taxas de licenciamento dividido pelo número de unidades imobiliárias;

III - custo da edificação dividido pelo número de unidades imobiliárias.

Art. 5º No caso de utilização do instrumento consórcio imobiliário, caberá ao proprietário do imóvel autorizar o Poder Executivo Municipal a fazer os estudos necessários, aprovar os projetos, buscar o financiamento e executar as obras.

Art. 6º A parceria entre o Poder Público e o proprietário do imóvel se submete aos termos desta Lei e ficará explicitada em Termo de Compromisso a ser firmado entre as partes, com força de título executivo extrajudicial, que se constituirá em ato administrativo decorrente da concertação administrativa.

Art. 7º Constituem-se elementos obrigatórios do Termo de Compromisso:

I - as etapas da viabilização do Consórcio Imobiliário;

II - as obrigações de cada uma das partes envolvidas no Consórcio Imobiliário;

III - a autorização expressa do proprietário do imóvel para que o Poder Executivo Municipal possa desenvolver estudos, aprovar projetos, negociar parcerias, viabilizar financiamentos e executar obras sobre a gleba onde incide o Consórcio Imobiliário;

"Doe Órgãos; Doe Sangue: Salve Vidas"

Rua Ramiro Barcelos, 2993 – Cx. Postal 59 – CEP 92510-275 – Montenegro/RS. Telefone: (51) 3649-8200

E-mail: gabinete@montenegro.rs.gov.br



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO
Gabinete do Prefeito

“Montenegro Cidade das Artes, Capital do Tanino, da Citricultura Gaúcha e Berço da Bergamota Montenegrina”

IV - a descrição da negociação financeira, com valores correspondentes à gleba e forma de cálculo da contrapartida;

V - as penalidades para as hipóteses de descumprimento injustificado do acordo, incluindo multa diária e ressarcimento dos gastos havidos pelo Poder Executivo Municipal.

Art. 8º Este decreto entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE MONTENEGRO, em 31 de março de 2025.

REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE:

Data Supra

GUSTAVO ZANATTA,
Prefeito Municipal.

IGOR ANDRÉ SILVESTRIN,
Secretário-Geral.

“Doe Órgãos; Doe Sangue: Salve Vidas”

Rua Ramiro Barcelos, 2993 – Cx. Postal 59 – CEP 92510-275 – Montenegro/RS. Telefone: (51) 3649-8200

E-mail: gabinete@montenegro.rs.gov.br