



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 n.º. 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 n.º. 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



## VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 8807-9073-8134-3F69

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ GUSTAVO ZANATTA (CPF 938.XXX.XXX-53) em 31/03/2025 08:20:09 GMT-03:00  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
  
- ✓ IGOR ANDRÉ SILVESTRIN (CPF 014.XXX.XXX-21) em 31/03/2025 08:30:12 GMT-03:00  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://montenegro.1doc.com.br/verificacao/8807-9073-8134-3F69>