



Estado do Rio de Janeiro
Município de Araruama
Poder Executivo

LEI Nº 2.538 DE 31 DE MARÇO DE 2022.

Câmara Municipal de Araruama
Protocolo sob o nº 1242
Livro nº _____ Fls. nº _____
Em 19/04/2022
Ass.: [Assinatura]

EMENTA: “Autoriza o Município a aprovar projetos de condomínio horizontal de lotes no perímetro urbano do Município de Araruama.”

(Projeto de Lei nº 14, de autoria do Poder Executivo).

A **PREFEITA MUNICIPAL DE ARARUAMA**, Estado do Rio de Janeiro, no uso de suas atribuições e competência conferidas pela Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal de Araruama aprovou e ela sanciona a seguinte Lei:

Art. 1º Esta lei trata da autorização para o Poder Executivo aprovar projetos de Condomínio Horizontal de Lotes no perímetro urbano do Município de Araruama.

Parágrafo Único. Para efeitos desta Lei, considera-se como Condomínio Horizontal de Lotes o parcelamento de solo, sob a forma das leis nº 4.591/64, 6.766/79 e 13.465/17.

Art. 2º As obras previstas no art. 8º da Lei nº 4.591/64, por força do artigo 3º do Decreto-Lei nº 271/67, são as obras de infraestrutura do empreendimento e a unidade autônoma será o lote e não a edificação sobre este.

Parágrafo Único. A propriedade das vias de circulação interna e dos equipamentos de uso coletivo não passará ao Município permanecendo como propriedade dos condôminos.

Art. 3º Os direitos e deveres dos condôminos deverão ser estabelecidos através de Convenção Condominial, conforme capítulo II da lei 4.591/64, que conterà as normas que vigerão entre os condôminos, bem como as limitações edilícias e de uso do solo relacionadas com cada unidade, observados o Código de Obras e a Lei de Zoneamento Municipal.

Art. 4º Os requisitos para a configuração do Condomínio Horizontal de Lotes são:
I- que o empreendimento seja projetado nos moldes da Lei nº 4.591/64, com as alterações constantes do Código Civil vigente, em que cada lote será considerado como unidade



Estado do Rio de Janeiro
Município de Araruama
Poder Executivo

autônoma, a ele atribuindo-se uma fração ideal de gleba e coisas comuns, sendo que neste todo existirão também áreas e edificações de uso comum;

II- que haja uma Convenção detalhada de Condomínio, contendo as limitações edilícias e de uso individual e coletivo do solo, elaborada para resguardar a paz jurídica entre os condôminos.

Art. 5º Após aprovação do empreendimento junto a Prefeitura Municipal de Araruama, o empreendedor deverá apresentar ao Ofício do Registro de Imóveis, no mínimo, os seguintes documentos:

I- requerimento solicitando o registro da instituição condominial;

II- projeto devidamente aprovado pela Municipalidade, atendendo a Lei Municipal do Parcelamento e o que segue:

a) memorial descritivo informando todas as particularidades do empreendimento e as obras de infraestrutura;

b) planta de levantamento topográfico, planta do parcelamento, planta do arruamento e planta de paisagismo;

c) quadro de áreas e frações;

III- Documento de responsabilidade técnica do responsável pelo projeto e execução.

Art. 6º Poderá haver a realização de incorporação imobiliária para a consecução do condomínio horizontal de lotes e, neste caso, a documentação a ser exigida pelo Registrador Imobiliário será a constante da Lei nº 4.591/64 e suas alterações, se houver.

Art. 7º Para efeitos tributários, cada lote mencionado no Registro do Condomínio Horizontal de Lotes constituirá unidade isolada, contribuindo, o proprietário, diretamente com as importâncias relativas aos impostos e taxas federais, estaduais e municipais, na forma dos respectivos lançamentos ou instrumentos de cobrança.

Art. 8º O projeto do condomínio horizontal de lotes, para ser aprovado pela municipalidade, deverá ser submetido à viabilidade e diretrizes estabelecidos pelo município através da Secretaria de Obras e demais órgãos competentes.

Art. 9º Uma vez concluído o empreendimento, aprovado pela Prefeitura Municipal, devidamente registrado no Ofício Imobiliário e constituído legalmente o



Estado do Rio de Janeiro
Município de Araruama
Poder Executivo

Condomínio, os serviços de instalação, manutenção e conservação de via interna, recolhimento de lixo, pavimentação das vias internas, rede de energia elétrica, rede de águas pluviais, rede de abastecimento de água potável e rede de telefonia e comunicações, deverão ser efetuados pelo próprio Condomínio.

§ 1º Todo o perímetro da área do condomínio deverá ser murado ou cercado e o acesso ao mesmo deverá conectar com o sistema viário adjacente, existente ou projetado, com recuo adequado para as manobras de acesso mínimo para 2 (dois) veículos simultaneamente.

§ 2º O incorporador deverá executar as seguintes obras, além da infraestrutura: portaria, prédio da administração do condomínio, área de lazer e depósito temporário de lixo.

§ 3º Os lotes terão área mínima de 315,00m² (trezentos e quinze metros quadrados), onde a testada não poderá ter dimensão menor que 12,00 (doze metros), à exceção dos lotes de esquina, que terão área mínima de 420,00m² (quatrocentos e vinte metros quadrados) e testada mínima de 14,00m (catorze metros).

§ 4º A área de lazer será de uso exclusivo do condomínio, perfazendo um mínimo de 20 % (vinte por cento) da área total dos lotes.

§ 5º Do percentual discriminado no § 4º, 70% (setenta por cento) deverão ser equipados para lazer e recreação e 30% (trinta por cento) tratada paisagisticamente.

§ 6º As áreas de preservação não poderão incidir sobre os lotes e deverão apresentar fácil acesso.

§ 7º para os projetos destinados a Condomínios Horizontais de lotes, em nenhuma hipótese, poderá ter mais de duzentos metros contínuos paralelos a orla da lagoa de Araruama, sem que haja uma rua de acesso à lagoa, com uma largura mínima de 9,00m (nove metros).

Art. 10. Por se tratar de vias de circulação internas e não haver tráfego de veículos pesados, somado ao fato de cada veículo ter estacionamento próprio, não havendo ligação com o sistema viário do Município, para as vias de circulação internas do condomínio horizontal de lotes será exigida largura mínima de 10,00m (dez metros), sendo 7,00m (sete metros) de rolamento e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para cada passeio lateral.



Estado do Rio de Janeiro
Município de Araruama
Poder Executivo

Art. 11. No condomínio horizontal de lotes só serão permitidas atividades residenciais unifamiliares e a aprovação será de competência da Secretaria de Obras ou órgão municipal equivalente.

Parágrafo Único. Por se tratar de ruas internas de propriedade dos condôminos e não havendo mudanças em suas medidas definidas em projeto, o afastamento frontal será de 3,00m (três metros), e não sendo permitido edificação em um dos limites laterais do lote.

Art. 12. Não será permitido o condomínio horizontal de lotes em áreas que, a juízo do Poder Público, forem julgadas impróprias para a edificação ou inconvenientes para habitação, ou nos seguintes casos:

- I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III - em terreno com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
- IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

Art. 13. Será de inteira responsabilidade do incorporador a implantação de toda a infraestrutura do empreendimento, inclusive:

- I - implantação da pavimentação asfáltica ou similar, através de blocos intertravados, paralelepípedo ou concreto armado, com drenagem de águas pluviais;
- II - implantação da rede de iluminação;
- III - implantação de rede de esgotos e águas quando o condomínio de lotes tiver um único ponto de medição, sendo que, no caso de ligação independente por lote, a manutenção ficará a cargo da concessionária responsável pelo abastecimento de água e coleta de esgoto;
- IV - realizar o fechamento do condomínio horizontal de lotes;
- V - outros serviços atinentes que se fizerem necessários.

Art. 14. As disposições construtivas e os parâmetros de ocupação do solo a serem observados para edificações nos lotes de terrenos do condomínio serão previstos pelo Código de Obras e Lei de Zoneamento do Município.



Estado do Rio de Janeiro
Município de Araruama
Poder Executivo

Art. 15. O condomínio de lotes somente poderá ser implantado com o mínimo de 10 (dez) lotes e o máximo de 300 (trezentos) lotes.

Art. 16. A área de doação PMA, no Condomínio Horizontal de lotes será de 7% (sete por cento) da área total dos lotes, não podendo ser inferior a área mínima de lote estipulada para cada zona, com acesso direto por via pública.

Parágrafo Único – Em caso de excepcional e justificado interesse público, a administração municipal poderá, exclusivamente a seu critério, aceitar a doação da área da que trata o caput em localidade diversa do condomínio.

Art. 17. Somente poderão ser comercializados os lotes após ser realizado o registro do condomínio no Cartório competente, com todas as especificações, inclusive com prazo para implantação da infraestrutura, bem como realizar a doação de área ao município.

Art. 18. Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes, o disposto sobre condomínio horizontal de lotes de que trata esta Lei.

Art. 19. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete da Prefeita, 31 de março de 2022.

Livia Bello

‘Livia de Chiquinho’
Prefeita