



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Câmara Municipal de Araruama

Exercício Legislativo de 2022

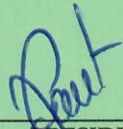

ASSUNTO:

"Autoriza o município a aprovar projetos de Condomínio horizontal de Lotes no perímetro urbano do Município de Araruama"

AUTOR: Poder Executivo

Projeto de Lei N°: 14 de 03/03/2022

Lei N° _____

| APROVADO | | Observações |
|--|--|-------------|
| 1ª Discussão e Votação | 2ª Discussão e Votação | |
| Em <u>17 / 03 / 2022</u> | Em <u>22 / 03 / 2022</u> | |
|  _____ PRESIDENTE |  _____ PRESIDENTE | |



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARUAMA
GABINETE DA PREFEITA

Processo nº 651

Fls. nº

09 / 03 / 2022

Araruama/RJ, 09 de março de 2022.

Mensagem nº 005 /2022.

Assunto: Envia Projeto de Lei. 14

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Municipal de Araruama,

Com os cordiais cumprimentos, encaminho para os respectivos trâmites legislativos, o apenso Projeto de Lei que "Autoriza o Município a aprovar projetos de condomínio horizontal de lotes no perímetro urbano do Município de Araruama."

O Projeto de Lei que ora se submete à apreciação e aprovação dos nobres Edis, tem por fundamento legal O CONDOMÍNIO DE LOTES COMO MODELO DE GESTÃO DE EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS DE INTERESSE PÚBLICO, além de permitir a constituição de áreas de utilização exclusiva dos condôminos, o condomínio de lotes também pode contribuir para o bem-estar da população em geral, desde que adequadamente regulado pelo município.

Embora os lotes e as áreas de uso comum dos condôminos sejam de propriedade privada, o poder público pode estabelecer sobre eles limitações e servidões de direito público, a exemplo das áreas não edificáveis exigidas ao longo dos cursos d'água e das ferrovias, rodovias e dutovias.

Medidas dessa natureza podem ser instituídas também em edificações, a exemplo dos edifícios de Brasília, que são erguidos sobre pilotis, e das galerias comerciais existentes no pavimento térreo de edifícios, de modo a possibilitar o livre trânsito de pedestres. Apesar de o condomínio de lotes não dispensar a constituição de logradouros destinados à fruição da população em geral, a Lei nº 13.465, de 2017, introduz na Lei nº 6.766, de 1979, dispositivo que explicita a possibilidade de serem instituídas. Registre-se que os recuos laterais e frontais têm sido objeto de questionamento por parte de urbanistas, devido ao



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARUAMA
GABINETE DA PREFEITA**

distanciamento que promovem da edificação com relação à via pública, desestimulando, assim, a caminhada, e à dificuldade que oferecem à verticalização, que passa a depender de um prévio remembramento de lotes.

Nos termos da justificção do PLS nº 208, de 2015: Esse arranjo institucional permite que os moradores se responsabilizem por serviços de natureza local, como paisagismo, coleta de resíduos sólidos e vigilância patrimonial, que em um loteamento tradicional teriam que ser providos pelo Estado. Ao fazê-lo, viabilizam uma melhor qualidade de vida para os condôminos, sem nenhum ônus adicional para o Poder Público. Em princípio, os equipamentos urbanos necessários à prestação de serviços públicos, como dutos de abastecimento de água, esgotamento sanitário, telecomunicações e gás canalizado, assim como infraestruturas de distribuição de energia elétrica, deverão continuar a ser administrados e conservados pelas respectivas concessionárias e ter por usuários os condôminos individualmente.

Nada impede, no entanto, que se estabeleçam, mediante negociação entre as partes, arranjos contratuais que importem na execução de providências de menor complexidade pelo condomínio. Embora a Lei nº 6.766, de 1979, apenas faculte, mas não exija, a restrição à construção de muros, limitações desse tipo devem ser instituídas sempre que necessário à proteção da paisagem urbana, que é um patrimônio cultural protegido pela Constituição.

CONCLUSÃO: O condomínio de lotes pode cumprir um papel positivo no desenvolvimento urbano brasileiro, oferecendo uma alternativa viável e eficiente de gestão de bens e serviços urbanos essenciais para a segurança, a salubridade e o conforto do espaço urbano. Como qualquer outro instituto jurídico, o condomínio de lotes poderá ser desvirtuado por Prefeituras capturadas por interesses imobiliários, como por vezes também ocorre na elaboração do plano diretor e na aprovação dos projetos de loteamento. Ao afastar, no entanto, a possibilidade de sua utilização como alternativa ao loteamento e ao desmembramento, a Lei nº 13.465, de 2017, institucionaliza um modelo de negócios amplamente adotado em todo o país, ao mesmo tempo em que coíbe seus excessos, ao afastar qualquer possibilidade de comprometimento do direito de ir e vir ou de dispensa dos ônus exigíveis do empreendedor em benefício da cidade.



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARUAMA
GABINETE DA PREFEITA**

Diante do exposto, confio no apoio dos ilustres Pares para a aprovação do presente Projeto de Lei, assegurando à Cidade e aos Cidadãos uma maior segurança.

Certo, pois, da atenção e colaboração desta Casa de Leis na aprovação do Projeto de Lei ora apresentado, subscrevo-me, renovando os protestos de apreço pelos seus integrantes.

Respeitosamente,

Lívia Bello
"Lívia de Chiquinho"
Prefeita



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARUAMA
GABINETE DA PREFEITA

Câmara Municipal de Araruama
Encaminha-se às Comissões

Em 10/03/2022

Câmara Municipal de Araruama

Protocolo sob o nº 651

Livro nº _____ Fls. nº _____

Em 09/03/2022

Ass.: _____

Incluir na Ordem do Dia
da Próxima Sessão

Em 15/03/2022

Presidente

PROJETO DE LEI Nº 14 DE MARÇO DE 2022.

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

A PREFEITA MUNICIPAL DE ARARUAMA, Estado do Rio de Janeiro, faz saber que a Câmara Municipal 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

Câmara Municipal de Araruama
Aprovado em 1ª Discussão e Votação

Em, 15/03/2022

Câmara Municipal de Araruama
Aprovado em 2ª Discussão e Votação

Em, 22/03/2022

4



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARUAMA
GABINETE DA PREFEITA**

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 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;



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARUAMA
GABINETE DA PREFEITA**

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 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



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARUAMA
GABINETE DA PREFEITA**

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



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARUAMA
GABINETE DA PREFEITA

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.

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. 14. 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.



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARUAMA
GABINETE DA PREFEITA**

Art. 15. 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. 16. 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.

Art. 17. O condomínio de lotes somente poderá ser implantado com o mínimo de 10 (dez) lotes e o máximo de 300 (trezentos) lotes.

Art. 18. 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.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARUAMA
GABINETE DA PREFEITA

Art. 19. 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. 20. Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes, o disposto sobre condomínio horizontal de lotes de que trata esta Lei.

Art. 22. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete da Prefeita, 09 de março de 2022.

Lívia Bello
(Lívia de Chiquinho)
Prefeita.



Estado do Rio de Janeiro
Município de Araruama
Poder Legislativo



PARECER JURÍDICO – DJCMA/JV/037/2022

PROJETO DE LEI MUNICIPAL. EMENTA:
AUTORIZA O MUNICÍPIO A APROVAR
PROJETOS DE CONDOMÍNIO
HORIZONTAL DE LOTES NO PERÍMETRO
URBANO DO MUNICÍPIO DE ARARUAMA.
CONSTITUCIONALIDADE E LEGALIDADE
DA PROPOSIÇÃO.

Exmo. Sr. Presidente das Comissões Permanentes,

Trata-se de solicitação de Parecer técnico-jurídico da parte do Exmo. Sr. Presidente das Comissões Permanentes acerca do Projeto de Lei Municipal (PL) nº 14/2022 cuja ementa diz: "**AUTORIZA O MUNICÍPIO A APROVAR PROJETOS DE CONDOMÍNIO HORIZONTAL DE LOTES NO PERÍMETRO URBANO DO MUNICÍPIO DE ARARUAMA**". É o relatório. Passo ao Parecer.

O projeto em tela respeita a iniciativa legislativa, visto que foi proposto pela Exma Sra Prefeita, nos moldes do disposto no art.: 49 da Lei Orgânica Municipal.

Registre-se que a matéria tratada no PL não se insere na iniciativa exclusiva da egrégia Mesa Diretora desta Casa de Leis, consoante o que se depreende da leitura dos Art.: 52 da Lei Orgânica Municipal respectivamente.

Desta forma, até o momento, o projeto é constitucional e legal no seu aspecto formal.



Estado do Rio de Janeiro
Município de Araruama
Poder Legislativo



Na sua acepção material, observamos que a proposição trata de interesse local, estando em harmonia com o Art.: 30, I da CRFB, *verbis*:

Art. 30. Compete aos Municípios:

I - legislar sobre assuntos de interesse local;

Registre-se, ainda, que a proposição tenciona regulamentar nova modalidade imobiliária devidamente autorizada pelo Art.: 1358-A do CC/02 e Art.: 2º, §7º da Lei 6.766/79, ambas alteradas pela Lei 13.465/17.

Desta forma, temos que a proposição é constitucional e legal, tanto no aspecto material quanto no formal.

Pelo exposto, esta Diretoria OPINA pela constitucionalidade e legalidade do **PL 03/2022**, opinando, ainda, pelo prosseguimento no seu regular trâmite.

É o Parecer, salvo melhor juízo de V. Exa.

Araruama, 14 de março de 2022.


Jonas Viana da C. Jr.
Resp. Deptº Jurídico
Portaria 35/2019
OAB/RJ 148.250
Mat.: 01.3111.03/00028



**COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO, OBRAS,
SERVIÇOS PÚBLICOS E MEIO AMBIENTE DA CÂMARA
MUNICIPAL DE ARARUAMA.**

PARECER

As Comissões acima reuniram-se, nesta data, para apreciarem o Projeto de Lei nº14 de 09 de março de 2022, de autoria do Poder Executivo Municipal, que "AUTORIZA O MUNICÍPIO A APROVAR PROJETOS DE CONDOMÍNIO HORIZONTAL DE LOTES NO PERÍMETRO URBANO DO MUNICÍPIO DE ARARUAMA.

Analisando a matéria em apreço, entenderam as Comissões, o objetivo da chefe do Poder Executivo.

Conforme consta na mensagem nº 05/2022, de autoria da chefe do Poder Executivo, o presente projeto versa sobre O CONDOMÍNIO DE LOTES COMO MODELO DE GESTÃO DE EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS DE INTERESSE PÚBLICO, desde que regulamentado pelo município.

Registra-se ainda, que a propositura tenciona regulamentar nova modalidade imobiliária devidamente autorizada pelo art. 1358-a do CC/02 e art. 2º, §7º da lei 6.766/79, ambas alteradas pela Lei nº 13.465/2017.

Diante do exposto, emitimos parecer favorável ao Projeto ora analisado, por apresentar clara e concisa redação, devendo, pois, passar pelo crivo e decisão do Soberano Plenário.

Sala das Comissões, 14 de março de 2022.

Câmara Municipal de Araruama

Protocolo sob o nº 735

Livro nº _____ Fls. nº _____

Em 15 / 03 / 2022

Ass.:

Continuação do parecer referente ao Projeto de Lei nº14/2022



COMISSÃO DE CONTITUIÇÃO JUSTIÇA E REDAÇÃO

Walmir de Oliveira Belchior

Nelson Luiz S. Barbosa

Arídio Martins Vieira Filho

COMISSÃO DE OBRAS, SERVIÇOS PÚBLICOS E MEIO AMBIENTE

Maria da Penha Bernardes

Arídio Martins Vieira Filho

Marcio Ricardo de Oliveira Silva

Câmara Municipal de Araruama
Protocolo sob o nº 735
Data nº 15/03/2022
Fls. nº
A



AUTÓGRAFO DO PROJETO DE LEI Nº 14 DE 09 DE MARÇO DE 2022.

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 CÂMARA MUNICIPAL DE ARARUAMA, aprova e a Exma. Senhora Prefeita 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



Estado do Rio de Janeiro
Município de Araruama
Poder Legislativo



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 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.



Estado do Rio de Janeiro
Município de Araruama
Poder Legislativo



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 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.



Estado do Rio de Janeiro
Município de Araruama
Poder Legislativo



§ 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.

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



Estado do Rio de Janeiro
Município de Araruama
Poder Legislativo



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;



Estado do Rio de Janeiro
Município de Araruama
Poder Legislativo



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.

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, 22 de março de 2022.


Júlio César dos Santos Coutinho

Presidente