



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE APERIBÉ
Gabinete do Prefeito

Lei nº. 808, de 18 de novembro de 2021.

***Ementa:** Dispõe sobre a Implantação de Condomínios Horizontais de Lotes Rurais no Município de Aperibé, RJ.*

***Autor:** Vereador Jhonata da Silva Fernandes Lopes*

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu, Prefeito do Município de Aperibé, sanciono a seguinte

LEI:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Fica A presente Lei se destina a disciplinar os projetos de Implantação de Condomínios Horizontais de Lotes Rurais no município de Aperibé, sendo elaborada nos termos do artigo 1.358-A da Lei Federal nº. 10.406/2002 (Código Civil).

Art. 2º. Esta Lei tem como objetivos:

- I - Estimular e orientar o desenvolvimento rural no Município, com adensamento populacional equilibrado, assegurando condições dignas de habitação, trabalho e lazer;
- II - Definir os procedimentos para a elaboração do projeto e a execução de Condomínios Horizontais de Lotes;
- III - Adequar a legislação municipal às novas demandas do mercado imobiliário, surgidas com a promulgação da Lei Federal nº. 13.465/2017.

Art. 3º. O parcelamento do solo através de Condomínios Horizontais de Lotes Rurais poderá ser feito observadas as disposições desta Lei.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE APERIBÉ
Gabinete do Prefeito

Parágrafo Único - Consideram-se Condomínios Horizontais de Lotes Rurais os empreendimentos que contenham partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.

Art. 4º. Os projetos e a execução de Condomínios Horizontais de Lotes dependerão sempre de prévia autorização dos órgãos municipais competentes, através de licença simplificada que deverá ser concedida pela Secretaria de Ambiente em até 90 dias após apresentada a documentação necessária, quais sejam: Planta do Projeto a ser executado, Memorial Descritivo, ART ou equivalente paga, documentos pessoais dos responsáveis pela execução do projeto, documentos do imóvel comprovando sua propriedade e termo de compromisso onde o proprietário se compromete a executar o projeto da forma que for apresentado, com a subsequente ratificação da referida licença pelo Chefe do Poder Executivo Municipal.

Art. 5º. Projetos destinados à execução de Condomínios Horizontais de Lotes Rurais, por meio de áreas fracionadas em partes ideais de uso e não desmembradas, basear-se-ão, no que couber, ao disposto nesta Lei.

Parágrafo Único - Será exigida apresentação da minuta da instituição (convenção) do condomínio.

Art. 6º - Os Condomínios Horizontais de Lotes Rurais adequar-se-ão, quando possível, ao traçado do sistema viário básico, de modo a assegurar a integração do empreendimento com a estrutura existente.

§ 1º - Faixas de 15m (quinze metros) de largura de cada lado, no mínimo, para preservação ambiental ao longo de córregos, rios ou nascentes.

§ 2º - Os Condomínios serão permitidos nas zonas onde se permitam usos habitacionais ou comerciais.

Art. 7º. Os Condomínios Horizontais de Lotes atenderão obrigatoriamente as seguintes exigências:

I - As faixas de acesso deverão ter as seguintes dimensões mínimas:

- a) 2,00m (dois metros), de cada lado, quando destinadas a pedestres;
- b) 7,00 (sete metros), sendo 6,00m (seis metros) de leito carroçável (pista) e 0,5m (meio metro) de passeio de cada lado e quando as futuras edificações estiverem situadas em um só lado da faixa de acesso; 7 m (sete metros), sendo 6,00m (seis metros) de leito carroçável (pista) e 1,00m (um metro) de passeio.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE APERIBÉ
Gabinete do Prefeito

- II - Os limites externos dos Condomínios Horizontais de Lotes poderão ser circundados por grades, muros, cercas vivas e outras formas de vedação;
- III - A infraestrutura básica dos condomínios será constituída pelos equipamentos de escoamento das águas pluviais e abertura das ruas necessárias;
- IV - Os lotes, que compõem a parte privativa do condomínio, deverão possuir área mínima de 300,00m² (trezentos metros quadrados) e frente mínima de 10,00m (dez metros).

CAPÍTULO II

DA APROVAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS DE LOTES RURAIS

Art. 8º. Após a elaboração do projeto dos Condomínios Horizontais de Lotes Rurais, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal, a aprovação do projeto na forma do artigo 4º desta Lei.

Art. 9º. O projeto, contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras, será apresentado à Prefeitura Municipal.

§ 1º - Os desenhos conterão pelo menos:

- I - a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
- II - o sistema de vias com a respectiva hierarquia;
- III - as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
- IV - os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e áreas internas de lazer;
- V - a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- VI - a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

§ 2º - O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE APERIBÉ
Gabinete do Prefeito

- I - a discriminação e individualização dos lotes de propriedade exclusiva, estremados uns dos outros e das partes comuns;
- II - a determinação da fração ideal atribuída a cada lote, relativamente às partes comuns;

Art. 10. A Prefeitura Municipal, após análise de toda a documentação enviada, que deverá ocorrer no prazo Máximo de 90 dias, emitirá certidão de diretrizes de uso e ocupação do solo, referente às exigências que deverão ser respeitadas pelo empreendedor em seu projeto.

Art. 11. O projeto completo do condomínio, para a aprovação final, deverá conter:

- I - Implantação do Condomínio Horizontal de Lote Rural na escala 1:1.000, em 05 (cinco) vias. Esse projeto, assinado pelo profissional responsável e seu representante legal, deverá conter:
 - a) Planta do condomínio na escala adequada, em pelo menos 5 (cinco) vias, contendo: quadras, lotes e vias internas com as respectivas dimensões lineares e angulares do projeto, raios, pontos de tangência e ângulos centrais das vias em curvas e numerações;
 - b) Perfis longitudinais e transversais de todas as vias internas de circulação, nas seguintes escalas: horizontais 1:1000 e verticais de 1:100;
 - c) Indicações dos marcos de alinhamento e nivelamento, localizados nos ângulos ou curvas das vias projetadas e amarradas a referência de nível existente e identificável;
 - d) Indicações das restrições especiais que eventualmente agravam os lotes;
 - e) Planta de situação na escala adequada em coordenadas geográficas;
 - f) Levantamento planialtimétrico da área total na escala adequada, com R.N. reconhecida e coordenadas geográficas em seu perímetro;
 - g) Título de propriedade do imóvel ou qualquer outro documento equivalente;
- II - Estatuto, convenção ou regulamento próprio condominial, com inserção indispensável das obrigações reservadas para o condomínio por esta Lei;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE APERIBÉ
Gabinete do Prefeito

III - Minuta do contrato de promessa de compra e venda a ser firmado entre o empreendedor e os adquirentes dos lotes e respectivas frações ideais, acompanhado das minutas do Regimento Interno e da Convenção do Condomínio;

IV - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) junto ao CREA, referente aos projetos apresentados, dentro da habilitação profissional legalmente exigível;

§ 1º - A planta do projeto deverá ser assinada pelo proprietário e pelo Responsável Técnico legalmente habilitado pelo CREA ou órgão equivalente para execução dos respectivos serviços.

CAPÍTULO III

DO REGISTRO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Art. 12. Aprovado o projeto de implantação do Condomínio Horizontal de Lotes Rurais, o empreendedor deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da aprovação, prazo prorrogável em caso de extrema necessidade.

§ 1º - Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor e será composta de, no mínimo, abertura das ruas, rede elétrica, iluminação pública, rede de esgotos e rede de escoamento de águas pluviais;

§ 2º - A existência de ônus fiscais ou reais, salvo os impeditivos de alienação, não impedem o registro, que será feito com as devidas ressalvas, mencionando-se, em todos os documentos, extraídos do registro, a existência e a extensão dos ônus.

§ 3º - Registrado o Condomínio Horizontal de Lotes, o Oficial de Registro comunicará, por certidão, o seu registro à Prefeitura.

CAPÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 13. Cabe aos condôminos a responsabilidade e ônus pela indispensável limpeza, coleta interna de resíduos sólidos domiciliares, manutenção e preservação de vias, espaços, logradouros e áreas internas de uso exclusivo do condomínio, assim como as obras de infraestrutura básica previstas nesta lei.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE APERIBÉ
Gabinete do Prefeito

Parágrafo Único - O local apropriado para depósito de resíduos sólidos domiciliares do condomínio será definido pelos órgãos competentes da Prefeitura Municipal e deverá atender as exigências da legislação em vigor.

Art. 14. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Aperibé, 18 de novembro de 2021.

Ronald de Cássio Daibes Moreira
Prefeito