



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura Municipal de Paty do Alferes

MENSAGEM Nº 057 / 2024

Senhores Membros da Câmara Municipal de Paty do Alferes, tenho a elevada honra de encaminhar para apreciação e aprovação de Vossas Excelências o Projeto de Lei que autoriza o Poder Executivo a aprovar projetos de condomínio horizontal de lotes residenciais, em área rural e dá outras providências.

JUSTIFICATIVA

O presente projeto de lei justifica-se pela necessidade de se adequar a legislação municipal vigente para regulamentação de empreendimentos que se enquadrem na categoria de condomínios horizontais, em imóveis situados na zona rural, cuja área total seja inferior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados), que corresponde à fração mínima de parcelamento para os imóveis rurais no Município de Paty do Alferes, conforme constante da Instrução Especial nº 5, de 29 de julho de 2022, expedida pelo INCRA.

A demanda por novas unidades habitacionais é crescente e a disponibilidade de áreas apropriadas para construção diminui com o passar do tempo, tornando a implantação de condomínios uma realidade, bem como reduzindo a necessidade de investimentos públicos para sua efetiva implantação, uma vez que os custos de “funcionamento” destes núcleos imobiliários serão gerenciados pelos próprios condôminos.

Assim, submeto tal projeto de Lei para apreciação e aprovação dos Nobres Edis, **em regime de urgência**, contando desde já com o costumeiro apoio desse Poder Legislativo.

Na oportunidade, apresento os cumprimentos elevados de estima e distinta consideração.

Paty do Alferes, 19 de agosto de 2024.

EURICO PINHEIRO BERNARDES NETO
Prefeito Municipal



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura Municipal de Paty do Alferes

Lei nº _____, de _____ de _____ de 2024.

AUTORIZA O PODER EXECUTIVO A
APROVAR PROJETOS DE
CONDOMÍNIO HORIZONTAL DE
LOTES RESIDENCIAIS, EM ÁREA
RURAL E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.

A Câmara Municipal de Paty do Alferes aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte

Lei:

Art. 1º - Fica o Poder Executivo autorizado a aprovar projetos de condomínio horizontal de lotes residenciais, em área rural, cuja área total seja inferior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados), no Município de Paty do Alferes.

Parágrafo único. Para efeitos desta Lei, considera-se como Condomínio Fechado de Lotes o parcelamento de solo, sob a forma da Lei nº 4.591/64 e suas alterações, se houver, e Decreto-Lei nº 271/67.

CAPÍTULO I
DA CONCEITUAÇÃO

Art. 2º - Para efeito desta Lei, considera-se:

I - Condomínio Horizontal de Lotes: subdivisão de gleba em frações ideais do solo destinados a edificação, com abertura de novos arruamentos;

II - Propriedade individualizada: a unidade territorial privativa ou autônoma a qual corresponde uma fração ideal de terreno dentro da gleba condominial;

III - Área de uso comum: aquela que for destinada à construção de vias de circulação interna, áreas verdes, clube recreativo, áreas de lazer, portaria e área administrativa e demais áreas previstas no projeto.

CAPÍTULO II
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 3º - Ficam estabelecidas normas para a execução e aprovação de Condomínio Horizontal de lotes para fins residenciais, em área rural, observadas as demais disposições legais pertinentes.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura Municipal de Paty do Alferes

Art. 4º - Na aplicação desta lei serão observadas, no que couber, a legislação federal, estadual e municipal vigente, em especial as leis municipais que tratam do ordenamento territorial.

Parágrafo único. Entende-se por Leis Municipais de Ordenamento Territorial, as leis de Parcelamento de Solo, de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, de Mobilidade Urbana, o Código de Obras e o Código de Posturas Municipais.

Art. 5º - Os direitos e deveres dos condôminos deverão ser estabelecidos através de Convenção Condominial, que conterá as normas que vigerão entre os condôminos, bem como as limitações edilícias e de uso do solo relacionadas a cada unidade, observados os Códigos de Obras, de Posturas e o Plano Diretor Municipal.

Art. 6º - Os requisitos para a configuração do Condomínio de Lotes são:

- I - Que o empreendimento seja projetado nos moldes da Lei nº 4.591/64 e suas alterações, se houver, juntamente com o 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;
- III - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do responsável pelo projeto e execução.

Art. 7º - Poderá haver a realização de incorporação imobiliária para a consecução do condomínio de lotes e, neste caso, a documentação a ser exigida pelo Registrador Imobiliário será a constante da Lei nº 4.591/1964.

Art. 8º - Para efeitos tributários, cada lote mencionado no Registro do Condomínio 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.

CAPÍTULO III
DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE CONDOMÍNIO

Art. 9º – O projeto de Condomínio de Lotes, para ser aprovado pela Municipalidade, primeiro deverá ser submetido à análise de viabilidade das diretrizes estabelecidas pelo Município, através de Consulta Prévia formal, no que tange aos aspectos urbanísticos, ambientais e demais legislações em vigor.

Art. 10 – Da documentação do projeto encaminhado para aprovação deverá constar:

- I – Título de propriedade e certidão de ônus reais relativos ao imóvel a ser fracionado;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura Municipal de Paty do Alferes

- II – Licença Ambiental Prévia;
- III – Cronograma físico de execução dos serviços e obras de infraestrutura exigida;
- IV – Comprovante de pagamento de taxas;
- V – Consulta de viabilidade;
- VI – Memorial descritivo;
- VII – Projeto definitivo do Condomínio;
- VIII – O município deverá fiscalizar a implantação das obras, somente expedindo o "HABITE-SE" ou "TERMO DE CONCLUSÃO DE OBRAS" depois de concluída a implantação de infraestrutura básica.

Parágrafo único. A execução da infraestrutura básica fica condicionada à apresentação de cronograma físico-financeiro pelo empreendedor, sendo que o prazo não poderá ser superior a 02 (dois) anos contados da data de aprovação do empreendimento.

CAPÍTULO IV
DA INFRAESTRUTURA DO CONDOMÍNIO

Art. 11 – O Condomínio Horizontal Fechado poderá ser cercado com muro de alvenaria, tela ou grade que garanta a sua integridade e proteção, conforme as normas estabelecidas no Código Municipal de Obras.

§ 1º - O incorporador deverá executar as seguintes obras, além da infraestrutura: portaria do Condomínio, área de lazer e recreação.

§ 2º - O esgoto sanitário residencial individual, com fossa, filtro e clorador, será de responsabilidade do condomínio até que o município possua sistema de coleta e tratamento de esgoto coletivo; todavia após o pleno funcionamento dos serviços públicos deverá ser ligada às redes do condomínio na rede pública do município.

Art. 12 – Após a aprovação e constituição jurídica do Condomínio Horizontal, ficarão sob sua exclusiva responsabilidade, com relação a suas áreas internas, os seguintes serviços:

§ 1º - Coleta de lixo domiciliar, devendo seguir os padrões, inclusive de coleta seletiva em caçambas apropriadas e sua destinação final deverá ser feita em área a ser especificada pelo Município;

2º - Manutenção das obras e instalações para abastecimento de água potável, no caso do mesmo não ser efetuado pelo órgão ou concessionária competente; drenagem pluvial, esgotamento sanitário, arborização, pavimentação e aterros;

3º - Manutenção de todas as obras destinadas a implantação de área comum dentro do condomínio;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura Municipal de Paty do Alferes

4º - A responsabilidade dos serviços descritos neste artigo se limita à área do condomínio e não isentam o mesmo e as unidades privadas dos respectivos tributos municipais.

Art. 13 – Para cada unidade residencial deverá ser prevista, no mínimo, 01 (uma) vaga de estacionamento dentro da área da gleba autônoma e estacionamento de visitantes dentro da área do condomínio, podendo ser distribuídas ao longo das vias condominiais com, no mínimo, 20% de vagas em relação ao número de lotes.

Art. 14 – As vias condominiais deverão ter as seguintes dimensões:

I – Por se tratar de ruas 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 ruas do Condomínio de Lotes será exigido gabarito mínimo de 09 (nove) metros, sendo 06 (seis) metros de pista e 1,50 (um vírgula cinco) metros para cada passeio lateral, respeitando-se a legislação de acessibilidade;

Art. 15 – Os lotes deverão ter área mínima de 1.200 m² (um mil e duzentos metros quadrados) e a testada não poderá ter dimensão menor que 10 (dez) metros.

Parágrafo único. A densidade de ocupação permitida não poderá ser superior a 30% da área útil do lote.

Art. 16 – As áreas de lazer e recreação, serão de uso exclusivo do Condomínio, e deverão perfazer um mínimo de 5% (cinco por cento) da área total destinada aos lotes.

§ 1º - Excetua-se deste percentual as áreas destinadas às vias de circulação interna, servidões de passagem de redes de serviços públicos, de construção de portaria, zeladoria e outros que se fizerem necessários para o bom funcionamento do Condomínio;

§ 2º - Juntamente com a documentação prevista para análise e aprovação de condomínios horizontais, deverá constar indispensavelmente o Plano de Arborização do Condomínio, prevendo áreas arborizadas que somadas não sejam inferiores a 5% do total destinada a lotes, ressalvado os casos em que o imóvel já possua área verde, com área superior ao previsto.

CAPÍTULO V
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 17 – Não será permitida a ocupação do solo na forma de Condomínio Horizontal fechado:

- I - Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundação, 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 terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura Municipal de Paty do Alferes

Art. 18 - Os projetos de Condomínios horizontais não poderão estabelecer situações que prejudiquem o livre trânsito e o acesso público às margens dos rios, lagos, represas, áreas de preservação de formações naturais e proteção de mananciais de abastecimentos de água.

Art. 19 – Para todas as questões técnicas referentes a arruamento e obras de infraestrutura, bem como a aprovação do projeto de Condomínio, será de competência da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos.

Art. 20 – O prazo máximo para que o Condomínio seja submetido ao Registro de Imóveis é de 180 (cento e oitenta) dias, contados da aprovação do projeto definitivo, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 21 – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Paty do Alferes, ____ de _____ de 2024.

EURICO PINHEIRO BERNARDES NETO
Prefeito Municipal