
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE APERIBÉ

GABINETE DO PREFEITO
LEI COMPLEMENTAR Nº. 921, DE 11 DE NOVEMBRO DE 2024

Condomínio Horizontal de Lotes Urbanos no município de Aperibé-RJ.

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

LEI:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Esta Lei dispõe sobre a regulamentação dos Condomínios Horizontais de Lotes no município de Aperibé-RJ, devendo estes serem implantados somente dentro do perímetro urbano, conforme legislação municipal que trata sobre a matéria.

Parágrafo único. A implantação de condomínios horizontais de lotes, conforme estabelecido no *caput* deste artigo, está condicionada à prévia aprovação dos projetos pelos órgãos públicos competentes, respeitando-se os índices urbanísticos que serão especificados, os critérios previstos na Lei do Código de Obras e demais legislações correlatas.

Art. 2º. Considera-se condomínio horizontal de lotes o empreendimento projetado conforme estabelecido no Capítulo VII da Lei Federal nº 10.406 – Código Civil, de 10 de janeiro de 2002, sendo que:

I – a fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição;

II – para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.

Art. 3º. Para efeitos desta Lei Complementar são adotadas as seguintes definições:

I – alinhamento predial: linha divisória entre a unidade autônoma residencial e o logradouro comum aos condôminos;

II – gleba: área de terra com localização e delimitação definida, que não foi objeto de parcelamento;

III – unidade autônoma residencial: terreno servido de infraestrutura e cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pela Lei 6.766/79, que rege o Parcelamento do Solo Urbano e define frente mínima dos lotes com 5 metros e área mínima com 125 m²;

IV – área urbana: parcela do território, contínua ou não, definida por lei municipal;

V – área de expansão urbana: área delimitada dentro do município que tem por objetivo principal o crescimento e desenvolvimento urbano.

Art. 4º. Os condomínios horizontais de lotes serão permitidos em áreas parceladas ou não, inseridas no perímetro urbano.

Art. 5º. Os condomínios horizontais de lotes deverão satisfazer aos seguintes requisitos mínimos, de acordo com o tipo de condomínio, conforme tipos especificados abaixo:

I – condomínio horizontal com no máximo 30 (trinta) lotes deverão ter as vias de circulação internas do condomínio com caixa de via de no mínimo 9,00 m (nove metros), composta por: **(Emenda Legislativa)** 02 (duas) faixas de rolamento com largura mínima de 3,00m (três metros) cada; **(Emenda Legislativa)**

02 (duas) calçadas com largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) cada. **(Emenda Legislativa)**

II - condomínio horizontal acima de 30 (trinta) lotes deverão ter as vias de circulação internas do condomínio com caixa de via de no mínimo 10,00m (dez metros), composta por:

02 (duas) faixas de rolamento com largura mínima de 3,50m (três

- metros e cinquenta centímetros) cada;
- 02 (duas) calçadas com largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) cada.
- III – ter muros de divisa com o exterior do condomínio com altura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);
- IV – a divisão das unidades autônomas internas deverão ser definidas em convenção do condomínio e não poderão bloquear as vias arteriais, coletoras e paisagísticas, e suas projeções;
- V – ter no máximo 60 (sessenta) unidades autônomas individuais;
- VI – implementar, ao longo de águas correntes e dormentes, reserva de área *non aedificandi* de acordo com o estabelecido na legislação ambiental pertinente;
- VII – destinar área de recreação e lazer interna ao condomínio e de uso comum aos moradores de, no mínimo, 3% (três por cento) da área total do condomínio;
- VIII – quando o condomínio possuir até 30 (trinta) unidades autônomas residenciais, fica dispensada a obrigatoriedade descrita no inciso anterior;
- IX – instalar guarita para controle de acesso ao condomínio;
- X – a guarita pode ser substituída por um pórtico com sistema de controle de acesso automatizado, como portões automáticos controlados por controle remoto;
- XI – prever local adequado para armazenamento de rejeitos e resíduos sólidos, orgânicos e recicláveis.

§ 1º. O local para armazenamento de resíduos, conforme disposto no inciso XI deste artigo deverá ser uma área coberta, abrigada do sol e da chuva, e bem sinalizada.

§ 2º. As áreas definidas nos incisos VI e VII deste artigo passarão ao domínio do município, sem ônus para este.

Art. 6º. As instalações de infraestrutura deverão ser feitas de acordo com as exigências das respectivas empresas concessionárias ou abastecedoras, atendendo sempre às normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e ao disposto na Lei do Código de Obras do município de Aperibé. **(Emenda Legislativa)**

Parágrafo único. Entendem-se por instalações de infraestrutura as instalações das redes de abastecimento de água, coleta de esgotos, drenagem, telecomunicação e distribuição de energia elétrica. **(Emenda Legislativa)**

Art. 7º. As edificações residenciais internas aos condomínios objeto desta Lei Complementar deverão:

- I – ter no máximo 3 (três) pavimentos, não sendo o subsolo computado, desde que executado integralmente abaixo do nível do passeio público;
- II – ter altura máxima de 10,00 (dez metros), medidos do piso térreo até a laje de cobertura do pavimento superior.

Art. 8º. Todas as obras, coletivas ou individuais, que vierem a ser edificadas no condomínio horizontal de lotes, deverão ser previamente submetidas à aprovação pelo setor competente do município, aplicando-se as mesmas normas definidas no regime urbanístico do empreendimento e normas válidas para as construções seguindo o Código de Obras municipal.

Parágrafo único. As normas definidas no regime urbanístico próprio do condomínio horizontal poderão ser mais restritivas que a legislação municipal e, nunca mais permissivas.

CAPÍTULO II DOS CONDOMÍNIOS DE LOTES

Seção I Da Consulta Prévia

Art. 9º. O interessado deverá solicitar ao município, antes da elaboração do projeto, a consulta prévia para implantação de condomínio de lotes horizontais, apresentando para este fim os seguintes documentos:

- I – formulário específico devidamente preenchido e assinado pelo proprietário (ou pessoa com procuração) e responsável técnico;
- II – título de propriedade do imóvel;
- III - planta de localização, contendo área de raio de 1.000m (hum mil

metros) do perímetro do empreendimento;

IV – será necessário visita ao local para liberação de anuência prévia;

V – na emissão da anuência prévia deverá ser informado as diretrizes para aprovação.

Art. 10. As anuências expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, prorrogáveis uma única vez pelo mesmo período, podendo ser alteradas em atendimento ao interesse público, a critério da municipalidade, mediante comunicação ao interessado.

Seção II

Das Diretrizes urbanísticas e da Aprovação do Projeto de Implantação

Art. 11. Após a emissão das anuências prévias, o requerente deverá solicitar ao município a emissão de diretrizes urbanísticas e aprovação do projeto de implantação, apresentando para este fim, os seguintes documentos:

I – requerimento assinado pelo proprietário ou representante legal;

II – licença ambiental expedida pelo órgão competente;

III – certidão negativa de tributos relativos ao imóvel;

IV – certidão negativa tributária municipal do proprietário;

V – anotação de responsabilidade técnica do Projeto Urbanístico de profissional habilitado junto ao conselho de classe competente;

VI – 04 (quatro) vias da proposta de implantação;

VII – levantamento planialtimétrico;

VIII – 01 (uma) via da planta do imóvel em escala adequada para efetiva identificação das informações, assinada pelo proprietário ou por seu representante legal e pelo responsável técnico registrado no conselho de classe competente, acompanhadas da respectiva ART – Anotação de Responsabilidade Técnica ou RRT – Registro de Responsabilidade Técnica.

divisas do imóvel perfeitamente definidas, citando nominalmente todos os confrontantes;

localização das nascentes, cursos de água e lagos;

curvas de nível de metro em metro;

arruamentos vizinhos a todo o perímetro da área, com localização exata de todas as vias de circulação, áreas de recreação e locais de uso institucional;

demarcação do perímetro das construções existentes no local;

serviços de utilidade pública existentes no local e adjacências;

partes alagadiças, voçorocas, linhas de transmissão e adutoras;

indicação do norte verdadeiro ou magnético;

outras indicações que possam ser necessárias à fixação de diretrizes.

IX – planta de situação da gleba em escala 1:10.000 (um para dez mil) contendo todos os elementos do contexto urbano em um raio de 500 (quinhentos) metros das extremidades do terreno.

Parágrafo único. O município poderá exigir a extensão do levantamento planialtimétrico, ao longo de uma ou mais divisas da área a ser loteada, até talvegue ou espigão mais próximo, sempre que, pela configuração topográfica, a mesma exerça ou receba influência de área contígua.

Art. 12. A partir da entrega do pedido o município procederá a análise da proposta de implantação de condomínio horizontal de lotes, que deverá ser realizada pelos seguintes setores técnicos:

fiscalização de obras;

setor de projetos.

Art. 13. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, prorrogáveis uma única vez pelo mesmo período, podendo ser alteradas em atendimento ao interesse público, a critério da municipalidade, com apresentação da devida justificativa, mediante comunicação escrita, despacho ou parecer ao interessado.

Art. 14. A denominação do condomínio horizontal de lotes deverá ser submetida à homologação da municipalidade, após consulta ao Ofício Imobiliário competente.

§ 1º. Não será permitida a mesma denominação de condomínio horizontal de lotes já existente ou com aprovação já requerida, exceto se for expansão de denominação de condomínio já existente de um mesmo incorporador.

§ 2º. O requerente deverá solicitar, formalmente, ao setor de cadastro

do município, ao final desta fase, a numeração dos lotes e quadras, além de sugerir nomes das ruas, caso opte em propor.

§ 3º. A denominação das vias internas de circulação poderá ser escolhida de acordo com a convenção condominial.

Seção III

Da Aprovação do Projeto de Condomínio Horizontal de Lotes

Art. 15. Após a aprovação do projeto de implantação, o requerente deverá solicitar ao município a emissão do Alvará de Construção e do Alvará de Aprovação de Projetos, apresentando para este fim, os seguintes documentos: **(Emenda Legislativa)**

I – requerimento assinado pelo proprietário ou representante legal;

II – projeto urbanístico contendo:

planta na escala 1:1.000 (um para mil) da divisão territorial com a localização de espaços verdes e de espaços reservados para uso institucional e público (quando houver), bem como o dimensionamento e numeração das quadras e dos lotes, e outros elementos necessários para a caracterização e o perfeito entendimento do projeto;

quadro estatístico com a discriminação de:

número de quadras;

número de lotes;

número total de lotes;

área total da gleba a ser loteada;

área total da gleba a ser arruada;

área destinada ao uso institucional/recreacional (quando houver);

área limítrofe às águas correntes e dormentes (quando houver).

Planta da situação da gleba em escala 1:10.000 (um para dez mil) com destaque para o perímetro da área e para seus pontos notáveis.

III – memorial descritivo do projeto do condomínio horizontal de lotes, impresso, contendo a descrição:

da área geral do condomínio;

das vias conforme Lei do Sistema Viário, expresso nas diretrizes;

de cada quadra;

dos lotes;

dos lotes doados ao município;

das áreas verdes; e

das áreas de servidão, quando houver.

IV – levantamento planialtimétrico contendo planta na escala 1:1000 (um para mil), com curvas de nível a cada 1 (um) metro, e arruamento;

V – matrícula atualizada do Registro de Imóveis, com máximo de 90 (noventa) dias de expedição;

VI – licença ambiental;

VII – projeto de arborização, com indicação das espécies fitológicas;

VIII – projeto e memorial descritivo de terraplenagem, contendo os perfis longitudinais no eixo de cada uma das vias do loteamento, em escala 1:1.000 (um para mil) [quando houver];

IX – projeto e memorial de drenagem urbana, contendo:

galerias de águas pluviais, com memorial de cálculo em função da vazão;

X – projeto e memorial de rede de água potável e esgotamento sanitário, devidamente aprovado pela concessionária local, contendo:

projetos de abastecimento de água potável e de rede coletora de esgotos, atendendo todos os lotes do condomínio;

projeto de tratamento de esgotamento conforme parecer dos órgãos competentes;

XI – projeto e memorial de rede de energia e iluminação pública em LED, devidamente aprovado pela concessionária local, com indicação das fontes de fornecimento, localização de postes e pontos de iluminação pública, atendendo à totalidade dos lotes do loteamento, com iluminação em todas as vias;

XII – plano de sinalização viária temporária;

XIII – plano de controle de erosão e contenção de deflúvio;

XIV – cronograma físico da implantação das obras do condomínio.

§ 1º. Os projetos e memoriais deverão ser apresentados em 01 (uma) via digital e 04 (quatro) vias impressas.

I – 01 (uma) para arquivo na Prefeitura Municipal de Aperibé;

II – 02 (duas) para o empreendedor;

III – 01 (uma) para permanência na obra.

§ 2º. Deverá ser apresentado ao Setor de Cadastro do Município de Aperibé 01 (uma) cópia do projeto urbanístico e 01 (uma) cópia do levantamento planialtimétrico, conforme incisos II e IV deste artigo.

§ 3º. Todos os projetos apresentados deverão estar acompanhados de respectivas anotações de responsabilidade técnica de profissional habilitado junto aos conselhos de classe pertinentes.

§ 4º. O município não aprovará projeto de condomínio horizontal de lotes, ou qualquer de seus componentes, incompatível com:

I – as diretrizes básicas desta lei;

II – as conveniências de circulação e de desenvolvimento da região;

III – outro motivo de relevante interesse urbanístico, com a devida justificativa.

§ 5º. O projeto de rede coletora de esgoto a que se refere o inciso X deste artigo será exigido quando haja viabilidade técnica para a sua implantação, conforme parecer da concessionária local.

§ 6º. No caso de distritos e localidades onde não haja atendimento da concessionária local de abastecimento de água, o requerente deverá apresentar documento da associação responsável pelo abastecimento no qual comprove viabilidade de atendimento ao empreendimento.

Art. 16. O Poder Executivo Municipal, após análise pelos seus órgãos competentes, baixará Decreto de Aprovação do condomínio horizontal de lotes e expedirá o Alvará de Licença para execução dos serviços e obras de infraestrutura, conforme projetos aprovados.

Art. 17. Os condomínios horizontais de lotes serão analisados e aprovados por câmara técnica específica com a seguinte composição:

Fiscalização de Obras;

Setor de Projetos e Engenharia.

Seção IV

Da Execução das Obras

Art. 18. Após a publicação do Decreto e expedição do Alvará, conforme disposto no art. 16 desta lei, o empreendedor terá o prazo de 04 (quatro) anos para execução das obras, permitida uma renovação por igual período, sob pena de caducidade dos atos administrativos de sua aprovação.

Art. 19. Antes de dar início à obra, o requerente deverá protocolar ofício com dados do condomínio, notificando o início das obras para o acompanhamento e fiscalização da equipe técnica municipal, em cada etapa da execução dos serviços.

Art. 20. O loteador deverá fixar no empreendimento, após sua aprovação, em local perfeitamente visível, placa indicativa, contendo no mínimo as seguintes informações:

nome do condomínio horizontal de lotes;

nome do empreendedor;

telefone para contato;

número do Alvará de Construção e do Alvará de Aprovação de Projetos, e data de sua expedição; (**Emenda Legislativa**)

nome do responsável técnico pelo empreendimento, com o respectivo número de registro no conselho de classe competente e no município de Aperibé.

Art. 21. A aprovação dada pelo município ao projeto de condomínio horizontal de lotes ficará condicionada à assinatura do Termo de Compromisso, no qual o empreendedor se obrigará a:

I – executar, às suas expensas, no prazo fixado pelo cronograma de obras apresentado pelo empreendedor, todas as obras constantes dos projetos aprovados, conforme prazo definido no art. 18 desta lei;

II – permitir e facilitar a fiscalização permanente do Poder Executivo durante a execução das obras e serviços.

Seção V

Da Conclusão das Obras e Cauçionamento dos Lotes

Art. 22. Para emissão do CCO (Certificado de Conclusão de Obras), o empreendedor após ter concluído integralmente todos os projetos aprovados, deverá apresentar os seguintes documentos:

I – requerimento assinado pelo proprietário ou representante legal;

II – guia de responsabilidade técnica de execução de todos os serviços pertinentes às obras do condomínio, dos profissionais habilitados

- junto ao conselho de classe competente;
- III – certidão negativa do imóvel;
- IV – cópia do contrato social, em caso de pessoa jurídica;
- V – todos os projetos do loteamento em formato DWG;
- VI – o empreendedor deverá caucionar parte dos lotes do condomínio como garantia das obras de infraestrutura previstas no projeto aprovado até que seja expedido o Certificado de Conclusão de Obras (CCO);
- VII – o número de lotes a serem caucionados será definido conforme o valor e complexidade das obras a serem executadas, conforme memória de cálculo e orçamento referente ao empreendimento;
- VIII – os lotes caucionados ficarão indisponíveis para comercialização até a completa execução das obras de infraestrutura e a expedição do Certificado de Conclusão de Obras (CCO);
- IX – a liberação dos lotes caucionados poderá ocorrer de forma parcial, de acordo com o andamento das obras, após vistoria e aprovação dos órgãos competentes, desde que sejam atendidas as etapas do cronograma de execução;
- X – o empreendedor poderá substituir os lotes caucionados por outras garantias financeiras, tais como: carta de fiança bancária, seguro garantia, ou outro imóvel, desde que sejam garantidas as execuções das obras de infraestrutura do empreendimento;
- XI – no caso de inadimplemento das obrigações referentes às execuções da infraestrutura, a administração municipal poderá utilizar os lotes caucionados ou executar as garantias financeiras apresentadas para concluir as obras pendentes, sem prejuízo de outras sanções administrativas e legais aplicáveis.

Parágrafo único. O Certificado de Conclusão de Obras (CCO) será emitido pela Secretaria Municipal de Obras, após vistorias.

Art. 23. O condomínio horizontal de lotes, em hipótese alguma, poderá prejudicar o escoamento normal das águas e ou obras necessárias de infraestrutura do município.

Seção VI

Das responsabilidades do Condomínio

Art. 24. O condomínio horizontal de lotes constará em estatuto, cláusula expressa de responsabilidade administrativa pela execução de obras e custos com a manutenção e dos serviços urbanos realizados na área interna do empreendimento.

Art. 25. É de responsabilidade dos condôminos:

- I – executar a poda e manutenção das árvores dentro dos seus limites;
- II – remover o lixo interno e resíduos sólidos em geral, com a guarda em compartimento adequado, de acordo com as normas do órgão ambiental municipal, para entrega ao serviço de limpeza pública;
- III – executar a manutenção das vias de circulação internas do condomínio;
- IV – executar a manutenção da rede de iluminação pública da área interna do condomínio;
- V – executar a manutenção do sistema de coleta de esgoto, até o ponto de ligação com a rede pública;
- VI – executar a manutenção de sistemas autônomos de captação e tratamento de água potável e tratamento de esgoto, em caso de inexistência de redes públicas nas proximidades do condomínio, respeitadas a legislação em vigor; (**Emenda Legislativa**)
- VII – executar a manutenção e limpeza das áreas comuns internas;
- VIII – executar a manutenção de nascentes, cursos de água e lagos, caso haja, nas áreas internas do condomínio.

Parágrafo único. A execução do disposto nos incisos deste artigo deverá ser realizada exclusivamente sob a responsabilidade do condomínio.

Seção VII

Das Disposições Finais

Art. 26. Para fins desta lei, somente profissionais legalmente habilitados e devidamente cadastrados no município de Aperibé poderão assinar como responsáveis técnicos:

- I – levantamento topográficos;
- II – projetos;

III – memoriais descritivos e especificações;

IV – orçamentos, planilhas de cálculos;

V – laudos, perícias, avaliações;

VI – quaisquer outros documentos e serviços técnicos submetidos à apreciação do Poder Executivo Municipal que trate sobre a matéria

§ 1º. Serão considerados profissionais legalmente habilitados aqueles inscritos e com situação regular junto aos conselhos de classe, com atribuições profissionais compatíveis com aquelas definidas pelos respectivos conselhos.

§ 2º. A responsabilidade civil pelos serviços de execução de obras, levantamentos topográficos, elaboração de projetos, especificações, memoriais e cálculos, caberá aos seus autores e responsáveis técnicos, e aos profissionais ou empresas que os executarem.

§ 3º. Os atos de aprovação e de fiscalização de obras, praticados pelo Poder Executivo Municipal não exime ou reduz a responsabilidade técnica dos profissionais que elaboraram ou executaram os serviços no processo de implantação do condomínio.

Art. 27. O município, por seus setores competentes, fiscalizará a implantação de obras individuais ou coletivas e, ao final das mesmas, concederá o termo de conclusão e aceite, ou habite-se da obra, conforme disposto no Código de Obras do município de Aperibé.

Art. 28. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Aperibé, 11 de novembro de 2024.

RONALD DE CÁSSIO DAIBES MOREIRA

Prefeito

Publicado por:

Mayko Kennedy Matta da Cunha

Código Identificador:AB84BE12

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios do Estado do Rio de Janeiro no dia 26/11/2024. Edição 3765

A verificação de autenticidade da matéria pode ser feita informando o código identificador no site:

<https://www.diariomunicipal.com.br/aemerj/>