

LEI Nº 1.951 DE 12 DE AGOSTO DE 2020.

Acrescenta disposições sobre condomínio de lotes à Lei nº 1.293 de 07 de outubro de 2013.

A **PREFEITA DO MUNICÍPIO DE SAQUAREMA**, Estado do Rio de Janeiro. Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Ficam acrescidas à Lei nº 1.293 de 07 de outubro de 2013, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e Rural no Município de Saquarema, as seguintes disposições:

Art. 2º.

XLI – Condomínio de lotes: é o empreendimento cercado ou murado em seu perímetro, com partes designadas de lotes que são propriedades exclusivas e parte que são propriedades comuns dos condôminos.

Subseção I
Do Condomínio de Lotes

Art. 44-A O condomínio de lotes poderá ser implantado em terrenos, sendo partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos e deverá ser cercado ou murado em seu perímetro, na forma do que preceitua o inciso XLI do art. 2º desta Lei, e do art. 1.358-A do Código Civil Brasileiro.

Parágrafo único. 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 do condomínio.

Art. 44-B Somente será admitido o condomínio de lotes para fins residenciais unifamiliares, em zonas urbanas definidas em lei.

Art. 44-C Nos condomínios de lotes serão observadas as seguintes condições:

I - nas vias interiores principais serão exigidas as dimensões mínimas em sua largura de 9,00 (nove) metros, com caixa de rolamento de 6,00 (seis) metros, com 1,50 (um e cinquenta) metros de passeio público de cada lado;

II - nas vias interiores secundárias serão exigidas as dimensões mínimas em sua largura de 6,00 (seis) metros, com caixa de rolamento de 4,60 (quatro e sessenta) metros, com 1,20 (um e vinte) metros de passeio público de cada lado;

III - a fração ideal de uso exclusivo deverá corresponder ao lote mínimo de 300,00 (trezentos) metros quadrados, com testada mínima de 10,00 (dez) metros.

Art. 44-D Não será permitido o condomínio 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 terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

Art. 44-E 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, manutenção e conservação 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- em condomínio com mais de 50 lotes será obrigatória à implantação de sistema de tratamento de esgoto coletivo. Até 50 lotes aplica-se a legislação ambiental em vigor;

V- a manutenção e conservação das vias internas de circulação e da sinalização de trânsito;

VI – garantia da ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e bem estar da população;

VII - prevenção de sinistros;

VIII – os serviços de manutenção das árvores e poda, quando necessários;

IX - realizar o fechamento do condomínio de lotes;

X - outros serviços atinentes que se fizerem necessários.

Art. 44-F As disposições construtivas e os parâmetros de ocupação do solo a serem observados para edificações nos lotes de terrenos do condomínio de lotes serão previstos em Lei de Zoneamento Municipal.

Art. 44-G O condomínio de lotes somente poderá ser implantado com o mínimo de 10 lotes e o máximo de 300 lotes.

Parágrafo único - A área de uso comum destinada ao lazer deverá corresponder a no mínimo 10% (dez por cento) da área total dos lotes.

Art. 44-H Na implantação de condomínio de lotes em áreas com metragem a partir de 60.000 (sessenta mil) metros quadrados, o empreendedor deverá doar uma área mínima equivalente a 7% (sete por cento) da área total dos lotes ao Município de Saquarema, em localização frontal e externa do empreendimento, confrontante com a 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 de lotes.

Art. 44-I Fica vedada a implantação de condomínio de lotes em área oriunda de desmembramento, não podendo haver fracionamento de lotes.

Art.44-J 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, quando for o caso.

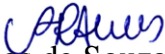
Art. 44-L Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes, o disposto sobre condomínio urbanístico horizontal de que trata esta Lei.

Art. 2º No Quadro IV, que estabelece parâmetros para utilização de 02 unidades no mesmo lote, de que trata a Lei nº 1.293 de 07 de outubro de 2013, o número de Pavimentos para a ser 2 (dois) na mesma unidade, em todas as Áreas.

Art. 3º Aplica-se ao condomínio de lotes a taxa prevista no item IV do art. 301 do Código Tributário Municipal (arruamento e loteamento).

Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Saquarema, 12 de agosto de 2020.


Manoela Ramos de Souza Gomes Alves
Prefeita