

---

**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 m<sup>2</sup>;

**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/>