

### CAPÍTULO III DO CONDOMÍNIO DE LOTES

**Art. 66** Condomínio de Lotes se caracteriza como um empreendimento cercado ou murado em seu perímetro, com partes designadas de lotes que são propriedade exclusivas e parte que são propriedades comuns dos condôminos, na forma do que preceitua o art. 1358-A do Código Civil Brasileiro, não implicando na abertura de logradouros públicos nem tão pouco na modificação ou ampliação das já existentes.

§1º Não é permitido a subdivisão dos lotes.

§2º As vias internas serão de domínio privado.

§3º Deverá ser garantida a ação livre e desimpedida das autoridades públicas e concessionárias de serviços responsáveis pela segurança, saúde, bem-estar da população e pela infraestrutura, dentro dos limites com Condomínio de Lotes.

**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/incorporação do condomínio.

**Art. 67** Os Condomínios de Lotes somente poderão ser implantados em lotes com área igual ou inferior a 100.000m<sup>2</sup> (cem mil metros quadrados).

**Art. 68** Somente será admitido o Condomínio de Lotes para fins residenciais unifamiliares nas zonas urbanas, rururbanas e de expansão urbana determinadas na Lei de Zoneamento, Usos e Ocupações do Solo.

**Parágrafo único.** Serão admitidos usos comerciais e institucionais desde que estes tenham acesso direto ao logradouro público.

**Art. 69** Nos Condomínios de Lotes serão observadas as seguintes condições:

- I- quando previstos estacionamentos ao longo de qualquer via, esta deverá assegurar uma caixa de rua acrescida de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);
- II- a fração ideal de uso exclusivo deverá corresponder ao lote mínimo de cada macrozona determinada no Anexo I desta Lei;
- III- não poderá haver unidade autônoma residencial sem acesso a infraestrutura comum dos condôminos.

**Art. 70** As vias internas do Condomínio de Lotes devem seguir o seguinte padrão:

- I- via de acesso local: via com largura mínima de 9,00m (nove metros), com pelo menos 6,00m (seis metros) de caixa de rolamento e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de calçada em cada lado;

- II- via de acesso condominial: via com largura mínima de 12,00m (doze metros), com pelo menos 9,00m (nove metros) de caixa de rolamento e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de calçada em cada lado;
- III- via estruturante condominial: via com largura mínima de 18,00m (dezoito metros), com pelo menos duas caixas de rolamento de 6,00m (seis metros) cada, com canteiro central, ciclovia unidirecional ou bidirecional com pelo menos 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para cada mão, e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de calçada em cada lado.

**§1º** Condomínios de Lotes de até 99 (noventa e nove) unidades deverão possuir pelo menos uma via de acesso condominial.

**§2º** Condomínios de Lotes com 100 (cem) ou mais unidades deverão possuir pelo menos uma via estruturante condominial.

**Art. 71** Não será permitido o Condomínio de Lotes em áreas que, a juízo do Poder Público Municipal, forem julgadas impróprias para a edificação ou inconvenientes para a habitação ou nos seguintes casos:

- I- em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas 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 as edificações.

**Art. 72** Não será permitido o Condomínio de Lotes em áreas em que, a juízo do Poder Público Municipal, sua implantação seja julgada prejudicial à fruição da malha viária e do tecido urbano, ou cause grandes impactos negativos ao tráfego local.

**Parágrafo único.** Como medida mitigadora o Poder Público Municipal poderá solicitar ao requerente do empreendimento a execução de vias complementares providas de pavimentação asfáltica ou similar, através de blocos intertravados, paralelepípedo ou concreto armado, com drenagem de águas pluviais e iluminação pública, integrando ao tecido urbano local, assim como outras melhorias urbanísticas no entorno do Condomínio de Lotes que julgar como necessárias.

**Art. 73** Será de inteira responsabilidade do incorporador/instituidor a implantação de toda a infraestrutura do empreendimento previsto no art. 21, inclusive:

- I- implantação, manutenção e conservação de rede de esgoto e água, 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;

- II- implantação de sistema de tratamento de esgoto coletivo de acordo com a Declaração de Possibilidade de Esgotamento Sanitário (DPE);
- III- com mais de 50 lotes será obrigatória a implantação de sistema de tratamento de esgoto coletivo, até 50 lotes aplica-se a legislação ambiental em vigor;
- IV- manutenção e conservação das vias internas de circulação e as sinalizações de trânsito;
- V- garantia da ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e bem-estar da população;
- VI- prevenção de sinistros;
- VII- serviços de manutenção das árvores e poda, quando necessários;
- VIII- realizar o fechamento do Condomínio de Lotes.

**Art. 74** As disposições construtivas e os parâmetros de ocupação do solo a serem observados para edificações nos lotes de terrenos do Condomínio de Lotes obedecerão aos previstos na Lei de Zoneamento, Usos e Ocupações do Solo (Lei nº 2.405 de 21 de junho de 2023).

**§1º** O Condomínio de Lotes deverá ter sua entrada principal de frente para a via pública municipal.

**§2º** Para garantir a mobilidade urbana e harmonia urbanística, o empreendedor deverá, a critério do Município realizar obras de vias de contorno externo, bem como pavimentação e drenagem, para interligação com o sistema viário do Município.

**§3º** Caso ocorram as obras previstas no parágrafo anterior, as vias externas de interligação, bem como eventuais equipamentos urbanos construídos passarão a integrar o patrimônio público do Município de Saquarema, devendo o empreendedor realizar a transmissão de tais áreas através de doação, sem qualquer custo para a municipalidade.

**§4º** O Município terá a prerrogativa de não aprovar o projeto de Condomínio de Lotes caso este implique em desarmonia urbana, especialmente em relação ao sistema viário público, tecnicamente justificado.

**Art. 75** O Condomínio de Lotes somente poderá ser implantado com o mínimo de 10 lotes e o máximo de 200 lotes.

**Art. 76** Os Condomínios de Lotes com mais de 100 lotes deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

**Art. 77** O Condomínio de Lotes deverá destinar área de uso comum para fins de lazer e recreação, correspondente a no mínimo 5% (cinco por cento) da área total da gleba a ser parcelada.

**Parágrafo único.** Nos Condomínios de Lotes localizados nas Macrozonas de



Expansão Urbana, a destinação de área de uso comum será de no mínimo 10% (dez por cento) da área total da gleba a ser parcelada.

**Art. 78** O Condomínio de Lotes deverá destinar área verde de pelo menos 10% (dez por cento) da área total da gleba parcelada no interior do empreendimento disposta de forma contínua ou sob justificativa prévia.

**Parágrafo único.** Nos Condomínios de Lotes localizados nas Macrozonas de Expansão Urbana, a destinação de área verde será de no mínimo 15% (quinze por cento) da área total da gleba a ser parcelada.

**Art. 79** Na implantação de Condomínio de Lotes o empreendedor deverá doar uma área mínima equivalente a 5% (cinco por cento) da área total da gleba parcelada ao Município de Saquarema, em localização frontal e externa do empreendimento, confrontante com a via pública urbanizada e em condições edilícias satisfatórias.

**Parágrafo único.** Em caso de excepcional e justificado interesse público a Administração Municipal poderá, exclusivamente a seu critério, aceitar doação de área a qual trata o *caput* em localidade diversa do Condomínio de Lotes.

**Art. 80** Os lotes somente poderão ser comercializados após registro do condomínio no cartório competente, com todas as especificações, inclusive com prazo para a implantação de toda a infraestrutura, bem como a doação de área ao Município quando for o caso.

**Art. 81** Aplica-se ao Condomínio de Lotes a taxa prevista no item IV do art.301 do Código Tributário Municipal.

#### CAPÍTULO IV DA ACESSIBILIDADE

**Art. 82** O parcelamento do solo urbano deverá promover a acessibilidade das pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida, mediante a supressão de barreiras e de obstáculos nas vias, espaços públicos e no mobiliário urbano, conforme normas técnicas de acessibilidade da legislação vigente, Plano de Mobilidade Urbana e outras normas municipais, estaduais e federais.

**Art. 83** Os elementos do mobiliário urbano deverão ser projetados e instalados em locais que permitam que sejam utilizados inclusive pelas pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida.

**Art. 84** A instalação de qualquer mobiliário urbano em área de circulação comum para pedestre que ofereça risco de acidente à pessoa com deficiência deverá ser indicada mediante sinalização tátil de alerta no piso, de acordo com as normas técnicas pertinentes.

**Art. 85** Em todas as áreas de estacionamento de veículos, localizados em vias estruturantes, vias arteriais, ou no entorno de Áreas Verdes, deverão ser reservadas vagas