



PODER LEGISLATIVO
CÂMARA MUNICIPAL
DE PETRÓPOLIS
GABINETE DO VEREADOR FRED
PROCÓPIO

LIDO

EM: ____ / ____ / ____

2º SECRETÁRIO

PROJETO DE LEI
PROTOCOLO LEGISLATIVO
PROCESSO Nº 1366/2024

CRIA O CAPÍTULO III NO
TÍTULO IV DA LEI Nº 5.393 DE
28 DE MAIO DE 1998 - LEI DE
USO, PARCELAMENTO E
OCUPAÇÃO DO SOLO DO
MUNICÍPIO DE PETRÓPOLIS,
INCLUÍDOS OS ARTIGOS 59-A
ATÉ 59-I.

Art. 1º - Fica criado o Capítulo III no Título IV da Lei nº 5.393 de 28 de maio de 1998 - Lei de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo do Município de Petrópolis e incluídos os artigos 59-A até 59-I, passando a vigorar com a seguinte redação:

"TÍTULO IV - DA OCUPAÇÃO DO SOLO

[...]

CAPÍTULO III - DO CONDOMÍNIO DE LOTES

Art. 59-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 art. 1.358-A do Código Civil Brasileiro.

§1º - 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.

§2º - Aplica-se, no que couber ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício.

§3º - Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.

Art. 59-B - Somente será admitido o condomínio de lotes para fins residenciais unifamiliares, em zonas urbanas definidas em lei.

Art. 59-C - 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. 59-D - Será de inteira responsabilidade do incorporador a implantação de toda a infraestrutura do empreendimento, inclusive:

I – implantação da pavimentação asfáltica ou similar, por 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. 59-E - 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 específica.

Art. 59-F - 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. 59-G - 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 Petrópolis, 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 de que trata o caput em localidade diversa do condomínio de lotes.

Art. 59-H - Fica vedada a implantação de condomínio de lotes em área oriunda de desmembramento, não podendo haver fracionamento de lotes.

Art. 59-I - 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. 2º - Os demais artigos permanecem inalterados.

Art. 3º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições contrárias.

JUSTIFICATIVA

Introduzido no direito brasileiro pela Lei Federal nº 13.465, de 2017, o condomínio de lotes é uma espécie de condomínio edilício, onde, ao invés de imóveis construídos, constitui-se de lotes para construção de imóveis pelos proprietários.

Pode-se dizer que o condomínio de lotes é o mesmo que condomínio fechado com a diferença de que existem lotes ou terrenos que são propriedade exclusiva de uma pessoa. Ou seja, cada lote constitui uma unidade autônoma.

Com isso em mente, é importante salientar que o condomínio de lotes não deve ser confundido com loteamento.

Isso porque, no loteamento, o indivíduo interessado na compra do imóvel vai adquirir apenas a área referente ao lote. Já as "áreas comuns", como praças e ruas existentes na localidade, são públicas, podendo ser frequentadas pelo público externo.

No que diz respeito, porém, ao Condomínio de Lotes, esses futuros donos terão, também, uma fração ideal sobre as áreas comuns do empreendimento, como vias de acesso, portaria, prédio administrativo, áreas verdes, de lazer e outros.

O condomínio de lotes, portanto, é uma inovação do legislativo, pacificando um tema outrora polêmico, que traz novo potencial de negócios imobiliários para o segmento.

Sala das Sessões, 04 de abril de 2024



FRED PROCÓPIO
Vereador