DECRETO Nº 1140, DE 17 DE JULHO DE 2023

Número completo	Decreto nº 1140/2023
Tipo	Decreto
Data de publicação	17/07/2023
Status	VIGENTE
Link DOM/JOM	https://www.marica.rj.gov.br/jom/ed-1477/

AVISO

Esta publicação não substitui a oficial.

EMENTA

APROVA O EMPREENDIMENTO DENOMINADO CONDOMÍNIO ROYAL GARDEN II, SITUADO NO BAIRRO DO CAXITO, EM MARICÁ – RJ.

CONSIDERANDO o teor do que estabelece a Lei Municipal nº 2.272/2008, que regula o uso e ocupação do solo de Maricá;

CONSIDERANDO o contido na Portaria nº 009 de 28 de outubro de 2022 que, entre outras determinações, equipara o condomínio edilício horizontal aos condomínios de lotes ou loteamentos fechados, quanto às obrigações a serem cumpridas pelo Empreendedor;

CONSIDERANDO as demandas atuais do mercado imobiliário e a busca por moradia no Município;

CONSIDERANDO a necessidade de um acompanhamento mais efetivo e de se exercer maior controle na implantação dos Empreendimentos imobiliários na Cidade;

O PREFEITO MUNICIPAL DE MARICÁ, no uso de suas atribuições legais,

DECRETA:

Art. 1º Fica autorizada a implantação do Condomínio ROYAL GARDEN II, conforme projeto aprovado através do Processo Administrativo nº 18.274/2015, com área de 91.351,41 m2 (noventa e um mil trezentos e cinquenta e um vírgula quarenta e um metros quadrados), situado na área 3 do lugar denominado Caxito, no 1º Distrito de Maricá, RJ, medindo 180,00 metros de frente para a Estrada de Pindobas; 218,60 metros da linha dos fundos confinando com a área de nº 04; 581,40 metros pelo lado direito confinando com a área de nº 4 e 717,00 metros pelo lado esquerdo, confinando com a área de nº 02, cuja renovação da Licença de Obras se dá através do Processo Administrativo n° 386.023.

Art. 2º O Condomínio é composto de 228 (duzentos e vinte e oito) unidades residenciais sob a forma de frações privativas do terreno, além de área de lazer, portaria e demais áreas de uso comum.

Art. 3º Fica o Empreendedor obrigado a executar as seguintes obras no prazo de 24 meses, sendo que o prazo não será prorrogado, à exceção da ocorrência de caso fortuito ou força maior nos termos do Art. 393 do Código Civil:

I – serviços de terraplanagem, conforme projeto aprovado, sendo que, em havendo corte de terreno e supressão vegetal, deverá o Empreendedor requerer licença específica junto à Secretaria da Cidade Sustentável;

II – arruamento, conforme projeto aprovado;

III – rede de drenagem com a preocupação de encaminhar as águas pluviais, obedecendo as redes da região onde será realizado o Empreendimento;

IV – colocação de meio-fio e sarjeta, conforme projeto aprovado;

V – pavimentação das vias internas, conforme projeto aprovado;

VI – demarcação de todas as unidades e identificação com placas, conforme projeto aprovado;

VII – demarcação e identificação com placas de todas as áreas de uso comum, conforme projeto aprovado e memorial descritivo;

VIII – rede de abastecimento de água potável no volume, perenidade e potabilidade suficiente e necessária para atender ao Empreendimento a ser realizado, sendo ainda de responsabilidade do empreendedor e/ou futuro Condomínio a se constituir, a manutenção da perenidade na quantidade e qualidade da água a ser utilizada.

IX – rede coletora constando de caixa filtrante, de acordo com a norma vigente, implantada sob a pavimentação das vias internas, sendo que cada unidade deverá utilizar o esquema de fossa séptica e filtro anaeróbico obedecendo aos parâmetros estabelecidos pela DZ 215 R4;

X – portaria, conforme projeto aprovado;

XI – arborização;

XII – área(s) de uso comum, destinada à implantação da área de lazer e apoio;

XIII – fechamento de todo perímetro do terreno do Condomínio;

XIV – rede elétrica de alta e baixa tensão;

Parágrafo único. Fica o Empreendedor obrigado a providenciar o licenciamento ambiental junto aos órgãos competentes quanto ao projeto aprovado e quanto à execução dos serviços listados acima, onde houver exigência legal para tanto, devendo ainda, se responsabilizar pela conservação da área de reserva legal constante do processo de aprovação do Condomínio.

Art. 4º Ficam todas as disposições do Memorial Descritivo, parte integrante do Processo de Aprovação, inalterados, como disposição de ordem Pública, não podendo ser alterados pela vontade dos moradores.

Art. 5º Fica o Empreendedor ciente de que a efetiva construção das unidades habitacionais só poderá ter seu início após a conclusão das obras de infraestrutura do empreendimento e seu respectivo *"Aceite"* emitido pela Municipalidade.

Parágrafo único. Somente após o Aceite das obras de infraestrutura, o Empreendedor poderá solicitar a expedição do Alvará de Obras para construção das edificações.

Art. 6º O empreendedor se obriga a expressar claramente no documento de venda das unidades, que o Município não realizará, em tempo algum, sob qualquer pretexto, quaisquer obras ou benfeitorias, manutenção de vias internas, coleta de lixo ou qualquer prestação de serviço público, por tratar-se de área de domínio particular o espaço interno do condomínio, este, porem de uso dos moradores;

Art. 7º Passa a integrar o domínio do Município a área de 9.150,15 m2 (nove mil cento e cinquenta vírgula quinze metros quadrados) referente ao desmembramento efetuado juntamente com o processo de aprovação do condomínio, a qual o empreendedor fica obrigado a transferir para a Municipalidade, arcando com todas as custas dessa transferência, perante o competente Registro Geral de Imóveis desta Comarca no prazo de 90 (noventa) dias, ficando sujeito à suspensão da devida aprovação do Condomínio a partir da data da publicação deste Decreto, em caso do não cumprimento deste compromisso.

Art. 8º Fica resguardado, a qualquer tempo, o acesso do Poder Público ao interior do condomínio para fiscalizar e acompanhar qualquer tipo de obra ou serviço;

Art. 9º O descumprimento de quaisquer um dos artigos deste Decreto será passível de cancelamento do mesmo e aplicação das sanções previstas na Legislação em vigor;

Art. 10. Este Decreto entra em vigor na data da sua publicação

REGISTRE-SE, PUBLIQUE-SE, CUMPRA-SE.

Gabinete do Prefeito, aos 17 dias do mês de julho de 2023.

Fabiano Taques Horta

PREFEITO