PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N° 003/2020.

Dispõe sobre a implantação de loteamentos fechados e de condomínios horizontais de lotes, revoga dispositivos da Lei Complementar nº 19/2008, além de conter outras providências.

Capítulo I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Ficam instituídos o condomínio horizontal de lotes e o loteamento fechado para fins residenciais unifamiliares, no Município de Quirinópolis-GO, mediante prévia aprovação dos projetos pelos órgãos públicos competentes, respeitando-se os índices urbanísticos e critérios previstos nesta lei, no Plano Diretor de Desenvolvimento do Município e demais normas estabelecidas na legislação competente em vigor, no âmbito municipal, estadual e federal.

Parágrafo único. Serão permitidos estes empreendimentos em toda a extensão do perímetro urbano do Município, bem como nas áreas de expansão urbana.

Art. 2º Para os fins desta lei considera-se:

I - condomínio horizontal de lotes: divisão de gleba ou lote em frações ideais, correspondentes a unidades autônomas destinadas à edificação para fins residenciais em edificações unifamiliares, com áreas de uso comum dos condôminos, que não implique na abertura de logradouros públicos, nem na modificação ou ampliação dos já existentes, com abertura de vias internas de domínio privado;

II - loteamento fechado: loteamento cujos lotes são destinados à edificação, e cuja administração e manutenção das vias e áreas públicas ficarão ao encargo e ônus dos proprietários, enquanto estiver vigorando a autorização do Município para que o loteamento esteja fechado em todo o seu perímetro;

III - área institucional: área de domínio público, integrante de loteamento fechado destinada à instalação de equipamentos públicos;

IV - área verde: área de domínio público, integrante de loteamento fechado, destinada à instalação de equipamentos comunitários, à implantação de praças, parques, bosques e cinturões verdes, devendo ser mantida, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) da área livre de pavimentação impermeabilizante;

V - áreas destinadas a uso comum dos condôminos: áreas decorrentes da implantação de condomínio horizontal de lotes, destinadas ao sistema viário interno e à instalação de equipamentos de uso comum pelos condôminos, de lazer, esportivos, de recreação e contemplação, tais como praças, parques, bosques e cinturões verdes, devendo ser mantida, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) da área livre de pavimentação impermeabilizante;

VI - diretrizes urbanísticas: orientação concedida pelo órgão municipal responsável pelo planejamento e controle urbano, contendo os parâmetros específicos para a elaboração de projetos de loteamentos fechados e condomínios horizontais de lotes;

VII - empreendedor:

a) o proprietário do imóvel a ser parcelado, que responde pela implantação do parcelamento ou do condomínio;

b) o compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou o superficiário, desde que o proprietário expresse sua anuência em relação ao empreendimento e sub-rogue-se nas obrigações do compromissário comprador, cessionário, promitente cessionário ou superficiário, em caso de extinção do contrato.

VIII - lote: unidade imobiliária destinada à edificação, com pelo menos um acesso a logradouro público ou condominial, decorrente da implantação de loteamentos fechados e condomínios horizontais de lotes.

IX - fração ideal comercializável: corresponde ao índice da participação de cada condômino nas coisas comuns do condomínio, expresso sob forma decimal, ordinária ou percentual, decorrente da implantação de condomínio horizontal de lotes.

X - Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º do art. 2º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de

dezembro de 1979, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

Art. 3º A conversão de parcelamentos urbanos em loteamentos fechados ou condomínios horizontais somente poderá ser autorizada pela Municipalidade desde que, existente o interesse público, haja anuência expressa de metade mais um dos envolvidos.

Art. 4º Todas as obras que forem executadas nos loteamentos fechados e nos condomínios horizontais de lotes, seja de edificações ou de infraestrutura de lotes, deverão atender às disposições previstas no Plano Diretor de Desenvolvimento do Município e demais normas estabelecidas na legislação pertinente em vigor, devendo ser previamente licenciadas e aprovadas pelo órgão competente da Municipalidade.

Art. 5º A área máxima, com acesso controlado, permitida para a implantação de empreendimentos na modalidade de loteamentos fechados é de 500.000 m² (quinhentos mil metros quadrados) e para os condomínios horizontais de lotes é de 200.000 m² (duzentos mil metros quadrados).

Capítulo II
DO PROCESSO ADMINISTRATIVO

SEÇÃO I
DA CERTIDÃO DE VIABILIDADE

Art. 6º Antes da elaboração do projeto de loteamento fechado ou de condomínio horizontal de lotes o interessado deverá solicitar análise prévia de viabilidade de uso e ocupação do solo para implantação do empreendimento, devendo, para tanto, apresentar requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:

I - comprovante de domínio da gleba, com matrícula atualizada do imóvel;

II - planta de situação da gleba em relação à cidade (escalas 1:25.000, 1:20.000, 1:12.500 ou 1:10.000), com curvas de nível;

III - a localização dos cursos d`água, bosques e construções existentes;

IV - planta da área da intervenção proposta (escalas 1:5.000, 1:2.500, 1:2.000) contendo, no mínimo, os seguintes elementos:

a) orientação magnética (norte);

b) perímetro do empreendimento;

c) demarcação do imóvel em relação aos logradouros públicos mais próximos com as suas denominações;

d) localização exata das vias públicas limítrofes existentes ou projetadas com a sua denominação;

e) área e dimensões aproximadas do imóvel;

f) pontos de referência para localização do imóvel.

V - definição da modalidade e descrição do empreendimento, indicando as características dos lotes, a infraestrutura a ser implantada, a destinação dos resíduos sólidos e outras que forem relevantes para a sua implantação.

§ 1º Todas as plantas apresentadas deverão ser georreferenciadas em versão impressa e digital, em formato vetorial.

§ 2º Durante o processo de análise da viabilidade o órgão municipal competente poderá solicitar do empreendedor outras informações e documentos necessários alusivos às características do empreendimento.

Art. 7º O órgão técnico municipal examinará a documentação referida no artigo anterior, e verificando a viabilidade urbanística do loteamento fechado ou do condomínio horizontal de lotes, expedirá a respectiva certidão de viabilidade, a qual vigorará pelo prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, renovável por igual período, mediante solicitação.

SEÇÃO II
DAS DIRETRIZES URBANÍSTICAS

Art. 8º O interessado em implantar loteamento fechado ou condomínio horizontal de lotes deverá solicitar, previamente, diretrizes urbanísticas a serem

expedidas pelo órgão municipal responsável pelo planejamento e controle urbano, mediante requerimento que forneça, pelo menos, as seguintes informações:

I - as ruas ou estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário da cidade e do município, relacionadas com o empreendimento pretendido;

II - o traçado básico do sistema viário principal do empreendimento;

III - a localização dos terrenos destinados às áreas verdes, aos equipamentos urbanos e comunitários e às áreas livres de uso público, caso se aplique;

IV - as faixas do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis, caso se aplique.

Art. 9º O requerimento referido no artigo anterior deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - certidão atualizada de registro da propriedade;

II - certidão negativa de débitos municipais relativos ao imóvel;

III - planta, contendo:

a) divisas da gleba ou do terreno a ser parcelado, devidamente cotadas, com as suas confrontações, indicando os usos predominantes no entorno do mesmo;

b) as curvas de nível de metro em metro;

c) localização de cursos d`água, áreas alagadiças e solos hidromórficos, quando existirem no local ou em sua proximidade;

d) localização de bosque, mata ciliar, quando existentes;

e) indicação das vias de circulação contíguas ao perímetro da gleba ou terreno, bem como dos arruamentos já existentes internos à mesma, se houver;

f) localização de equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser parcelada, quando houver;

g) localização de edificações existentes no interior da gleba, quando houver;

h) tipo de uso predominante a que o parcelamento se destina;

i) outras indicações que possam interessar às orientações do parcelamento, a serem requeridas pelo órgão ou setor municipal responsável pelo planejamento e controle urbano.

IV - arquivo em mídia digital, contendo a planta georreferenciada.

Parágrafo único. O requerimento deverá estar assinado pelo proprietário da gleba ou por seu representante legal, e a planta mencionada no inciso III deste artigo deverá estar assinada por profissional urbanista habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de Goiás, CREA/GO contendo a Anotação de Responsabilidade Técnica, ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Estado de Goiás - CAU/GO, contendo o Registro de Responsabilidade Técnica.

Art. 10 Para a expedição das diretrizes urbanísticas deverão ser consultados os órgãos municipais responsáveis pela proteção do meio ambiente, pelo ordenamento do trânsito e transporte local, bem como pelo planejamento e controle urbano.

§ 1º Para emissão dos pareceres, os órgãos municipais competentes deverão vistoriar os locais pretendidos para implantação do empreendimento.

Art. 11 A resposta à solicitação de diretrizes urbanísticas, quando admitida à viabilidade do loteamento ou condomínio horizontal de lotes, deverá conter as orientações para adequar o respectivo parcelamento às legislações urbanísticas e ambientais pertinentes.

§ 1º As orientações referidas no caput deste artigo deverão conter, no mínimo:

I - critérios para o uso e ocupação do solo, segundo o tipo de parcelamento e sua localização em zonas urbanas previstas no Plano Diretor de Desenvolvimento do Município;

II - classe funcional das vias no entorno do parcelamento pretendido, bem como a identificação dos eixos de interligação ao parcelamento e os prolongamentos das vias arteriais e coletoras no interior da gleba ou terreno a ser parcelado, com respectivas seções transversais exigidas;

III - especificação e localização aproximada das áreas destinadas a equipamentos comunitários, áreas verdes e faixas não edificáveis;

IV - indicação de solução técnica para escoamento das águas pluviais;

V - necessidade de autorização ou de licenciamento ambiental, conforme legislação ambiental pertinente;

VI - outras exigências específicas em função da localização e do tipo do empreendimento.

§ 2º A localização das áreas destinadas a equipamentos comunitários deverá ser nas vias coletoras ou arteriais eventualmente previstas para a área objeto das diretrizes urbanísticas.

Art. 12 As diretrizes urbanísticas expedidas pelo Município vigorarão pelo prazo máximo de 02 (dois) anos, prorrogável por 01 (um) ano, mediante análise do setor competente durante o qual o requerente deverá apresentar o projeto definitivo para loteamento fechado ou condomínio horizontal de lotes.

Art. 13 Após o fornecimento das diretrizes urbanísticas, o interessado poderá iniciar o processo de pedido da concessão de licença para a realização do loteamento ou condomínio horizontal de lotes, com a apresentação do projeto e dos documentos necessários à sua aprovação.

SEÇÃO III
DA APRESENTAÇÃO DOS PROJETOS

Art. 14 Para solicitação de análise e aprovação do projeto de loteamento fechado ou condomínio horizontal de lotes, o empreendedor deverá apresentar ao Município requerimento acompanhado dos respectivos projetos e documentos.

Parágrafo único. O requerimento referido no caput deste artigo deverá estar assinado pelo proprietário do imóvel ou por seu representante legal, e deverá conter:

I - nome do proprietário e assinatura;

II - natureza do empreendimento;

III - certidão atualizada da matrícula do imóvel;

IV - certidão negativa de débitos municipais relativos ao imóvel, ao proprietário ou empreendedor.

Art. 15 Para a aprovação do projeto de loteamento fechado deverão ser apresentados:

I - plantas na escala máxima de 1:1.000, assinada pelo proprietário e pelo responsável técnico habilitado pelo CREA/GO ou CAU/GO, contendo:

a) localização de áreas verdes, áreas destinadas a equipamentos comunitários, outras áreas de uso público e faixas não edificáveis;

b) subdivisão das quadras em lotes, com a respectiva numeração, dimensões e áreas;

c) indicação do norte verdadeiro, das curvas de nível de metro em metro, dos cursos d`água, das matas e das árvores existentes;

d) quadro de áreas dos lotes, quadras, áreas destinadas a equipamentos comunitários, áreas verdes, vias de circulação, áreas não edificantes e de preservação permanente, com as devidas porcentagens e os seus totais;

e) divisas do imóvel, com seus rumos, ângulos internos e distâncias;

f) indicação de eventuais nascentes, cursos d`água, locais alagadiços e sujeitos à erosão;

g) indicação de eventuais servidões existentes, faixas de segurança, linhas de transmissão de energia elétrica no local e adjacências, com as distâncias da área a ser utilizada.

II - Planta de arruamento, contendo o sistema de vias com a respectiva hierarquia, as dimensões lineares e angulares do projeto, as seções transversais e longitudinais de todas as vias do loteamento, assinada pelo proprietário e pelo responsável técnico habilitado pelo CREA/GO ou CAU/GO;

III - memorial descritivo apresentando a descrição dos lotes, das vias de circulação, das áreas destinadas a equipamentos comunitários, das áreas verdes e de outras áreas de uso público, das áreas não edificantes, do terreno e remanescentes, se houver;

IV - certidões de viabilidade expedidas pelas concessionárias públicas de água e energia elétrica quanto à disponibilidade de fornecimento de água tratada, sistema de esgotamento sanitário e rede de distribuição de energia elétrica;

V - projeto de trânsito, indicando as medidas de minimização e compensação dos impactos do empreendimento no sistema viário local;

VI - projeto do sistema de drenagem;

VII - projeto do sistema de pavimentação dos passeios e das vias de circulação;

VIII - projeto de arborização de todo o empreendimento;

IX - outros projetos ou indicações técnicas relativas às obras e serviços de infraestrutura, exigidos e aplicáveis conforme as características do parcelamento pretendido, de acordo com o previsto nesta Lei;

X - cronograma de obras e, quando for o caso, indicação das diversas etapas de execução;

XI - cópia das diretrizes urbanísticas fornecidas pelo Município;

XII - Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica do profissional responsável pelo projeto e pela execução das obras, emitida pelo CREA/GO ou CAU/GO;

XIII - arquivo em mídia digital, com a planta do loteamento, georreferenciada;

XIV - autorização ou licenciamento ambiental, caso exigido pela legislação ambiental pertinente.

§ 1º O Município poderá exigir do empreendedor, de forma justificada, quaisquer outras informações que considerar necessárias para a análise do projeto do empreendimento, bem como a individualização das informações em diferentes plantas.

§ 2º A substituição de projeto de parcelamento, no transcorrer do processo de aprovação, somente será possível com reavaliação das diretrizes urbanísticas fornecidas.

§ 3º A identificação das vias e outros logradouros públicos, antes de sua denominação oficial, deverá ser feita por meio de números e/ou letras.

§ 4º A aprovação do projeto de loteamento se dará através da expedição do respectivo alvará ou ato de aprovação do órgão competente do Município.

Art. 16 Para a aprovação do projeto de condomínio horizontal de lotes deverão ser apresentados, além dos documentos exigidos no artigo 14, os seguintes:

I - plantas na escala máxima de 1:1.000, assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico devidamente habilitado pelo CREA/GO ou CAU/GO, contendo:

a) localização dos lotes, das áreas de uso comum pelos condóminos e coletivo destinadas à circulação interna e ao lazer;

b) indicação do norte verdadeiro, das curvas de nível, dos cursos de água, das matas existentes;

c) indicação da via confrontante com a gleba ou o lote, bem como das vias mais próximas que a circundam;

d) quadro de áreas dos lotes, das áreas de uso comum pelos condóminos e coletivo, das áreas institucionais, das áreas não edificantes e de preservação permanente, quando for o caso, com as devidas porcentagens e os seus totais;

II - memorial descritivo apresentando descrição dos lotes, das áreas de uso comum pelos condóminos e coletivo, das áreas não edificantes e da área total do terreno;

III - cópia das diretrizes urbanísticas fornecidas pelo Município ou setor municipal responsável pelo planejamento e controle urbano;

IV - Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica do profissional responsável pelo projeto e pela execução das obras, emitida pelo CREA/GO ou CAU/GO;

V - outros projetos ou indicações técnicas que eventualmente tenham sido solicitados por ocasião da emissão das diretrizes urbanísticas;

VI - arquivo em mídia digital, com a planta do projeto urbanístico do condomínio georreferenciada.

§ 1º O projeto de condomínio horizontal de lotes também deverá ser acompanhado de memoriais e preenchimento dos quadros de áreas, bem como de minuta da convenção de condomínio, os quais deverão ser arquivados no Cartório de Registro de Imóveis competente, à margem da respectiva matrícula.

§ 2º O Município poderá exigir do empreendedor, de forma justificada, quaisquer outras informações que considerar necessárias para a análise do projeto do empreendimento.

SEÇÃO IV

DO PROCESSO DE APROVAÇÃO DOS PROJETOS

Art. 17 Antes da aprovação do projeto de loteamento fechado e condomínio horizontal de lotes deverá haver manifestação dos órgãos consultados durante o processo de elaboração das diretrizes urbanísticas do empreendimento para verificação do seu cumprimento.

Art. 18 Em casos especiais, identificados quando da emissão de diretrizes urbanísticas pelos órgãos técnicos competentes, será exigido do interessado, na forma da legislação aplicável, a apresentação de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV e de Estudo Prévio de Impacto Ambiental - EIA, os quais servirão de condicionante para a aprovação do projeto do empreendimento.

Art. 19 O Município deverá aprovar o cronograma de execução das obras de infraestrutura e demais equipamentos propostos em conjunto com a aprovação do projeto de loteamento fechado ou de condomínio horizontal de lotes.

Art. 20 O prazo de validade do alvará ou ato de aprovação do projeto de loteamento fechado ou de condomínio horizontal de lotes é de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data de sua expedição.

Art. 21 Com a aprovação definitiva do projeto de loteamento fechado ou de condomínio horizontal de lotes, o empreendedor responsável pela implantação deverá promover sua averbação no Registro Geral de Imóveis no prazo máximo de até 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade do alvará ou ato de aprovação concedido.

Parágrafo único. Decorrido o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, previsto no caput deste artigo, o proprietário deverá apresentar a comprovação do registro no cartório de imóveis, para fins de lançamento cadastral.

Art. 22 A aprovação do projeto de loteamento fechado e de condomínio horizontal de lotes ficará condicionada à assinatura de um termo de compromisso, pelo qual o empreendedor responsável pela implantação ficará obrigado a:

I - executar as suas expensas, no prazo máximo de 02 (dois) anos, prorrogável por igual período, de acordo com o cronograma de obras apresentado juntamente com o projeto, todas as obras e instalações de infraestrutura previstas na

legislação municipal vigente e outras definidas no memorial descritivo do empreendimento;

II - executar e colocar os marcos de alinhamento e nivelamento segundo localização e padrão definidos pelo Município;

III - permitir e facilitar a fiscalização permanente do Poder Público durante a execução das obras e serviços.

Capítulo III
DA IMPLANTAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS

SEÇÃO I
DAS DISPOSIÇÕES COMUNS

Art. 23 Para solicitação da licença para início das obras, o empreendedor deverá requerer do Município uma vistoria para verificação dos marcos de alinhamento e do nivelamento na demarcação de lotes, áreas não edificantes e de preservação permanente, bem como dos logradouros públicos, áreas verdes, áreas destinadas a equipamentos comunitários e outras áreas de uso público, quando for o caso.

§ 1º Cumpridas todas as exigências cabíveis, o órgão técnico competente emitirá a respectiva licença para início das obras de implantação do empreendimento.

§ 2º A licença para o início das obras só poderá ser emitida após a aprovação do projeto.

Art. 24 Quando da movimentação de terra para a implantação do parcelamento for necessário trazer ou levar material para área externa aos limites do empreendimento, o Município deverá ser informado, podendo ser exigidas medidas atenuantes para os impactos decorrentes.

Art. 25 O empreendedor, responsável pela implantação do empreendimento, deverá manter no canteiro de obras todos os documentos relativos à aprovação do projeto de loteamento fechado ou condomínio horizontal de lotes, abrangendo:

I - documentos relativos às obras e serviços de infraestrutura a serem executados sob sua responsabilidade;

II - cronograma de execução das obras;

III - licenças para início das obras emitidas pelo Poder Público.

Art. 26 Concluídas as obras e serviços de infraestrutura e após vistoria requerida pelo empreendedor, o Município e as concessionárias dos serviços de energia elétrica, água e esgoto procederão à fiscalização e expedirão o termo de verificação e aceitação das obras e serviços de infraestrutura do empreendimento.

Art. 27 O registro do empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis é condição obrigatória para a comercialização e o licenciamento de construções individuais nos lotes originados do loteamento fechado e do condomínio horizontal de lotes.

Art. 28 A execução das obras nos parcelamentos previstos nesta lei é de total responsabilidade do empreendedor que responderá tecnicamente, perante o Município, pelo período de 05 (cinco) anos, contados da data de expedição do termo de aceite.

SEÇÃO II
DA GARANTIA PARA EXECUÇÃO DOS LOTEAMENTOS FECHADOS

Art. 29 Para a aprovação do empreendimento, o órgão ou setor municipal responsável pelo planejamento e controle urbano deverá efetuar os seguintes procedimentos:

I - encaminhamento do projeto ao órgão ou setor do Município responsável pelo cálculo e avaliação das garantias hipotecárias;

II - encaminhamento do projeto e laudo de avaliação das garantias hipotecárias para a Procuradoria do Município, para que sejam lavradas as escrituras públicas quando a área oferecida em garantia estiver fora do empreendimento.

Parágrafo único. O órgão ou setor municipal competente formulará planilha de custo da obra de infraestrutura e avaliação prévia do valor venal dos lotes ou

exigirá do responsável pelo parcelamento que apresente as análises para fins de averiguação.

Art. 30 Como garantia ao cumprimento da execução das obras e serviços previstos nesta lei, o empreendedor deverá caucionar parte dos lotes destinados à alienação a particulares, observadas cumulativamente as seguintes condições:

I - o valor total dos lotes caucionados ou da garantia hipotecária oferecida deverá ser, na época da aprovação do projeto, igual a 100% (cem por cento) do custo estimado para a realização das obras e serviços de infraestrutura;

II - a caução dos lotes será registrada no Registro Geral de Imóveis simultaneamente ao ato de registro do parcelamento, antes do início das obras.

Parágrafo único. Poderão ser oferecidos em garantia outros bens imóveis, desde que localizados no Município de Quirinópolis e tenham valor equivalente a 100% (cem por cento) do custo estimado para a realização das obras e serviços de infraestrutura, devendo ser obedecida a condição prevista no inciso II deste artigo.

Art. 31 O Município fica autorizado a utilizar a garantia para corrigir imperfeições na execução das obras ou serviços de infraestrutura no empreendimento ou para reparar danos decorrentes da ação ou omissão do empreendedor.

Art. 32 No caso de atraso das obras ou da não realização destas, em descumprimento ao cronograma, o Município poderá assumir a realização parcial ou integral das obras e dos serviços de responsabilidade do empreendedor, mediante cobrança do proprietário, por meios administrativos ou judiciais do valor correspondente às obras e serviços de infraestrutura, acrescido de 10% (dez por cento) a título de administração.

Parágrafo único. Os lotes ou o imóvel, ou parte deste, recebidos nos termos previstos no artigo 30 desta lei, poderão ser vendidos para custear a realização das obras.

Art. 33 A garantia prestada será retida definitivamente no caso da não execução das obras por falta do empreendedor, sem prejuízo das sanções cabíveis.

Art. 34 Os lotes caucionados serão liberados mediante solicitação expressa do empreendedor após a aceitação do parcelamento pelo órgão ou setor municipal responsável pelo planejamento e controle urbano.

Parágrafo único. O Município de Quirinópolis poderá autorizar a liberação parcial da garantia, nos casos de obras executadas em etapas, desde que seja respeitado o cronograma de obras e as entregas parciais, podendo liberar parte dos lotes caucionados, proporcionalmente à execução dos serviços de infraestrutura executados, mediante requerimento do empreendedor, após as competentes vistorias.

SEÇÃO III
DA IMPLANTAÇÃO DE LOTEAMENTOS FECHADOS

Art. 35 A implantação de loteamentos fechados deverá observar, além das disposições específicas previstas nesta lei, as diretrizes gerais para a implantação de loteamentos previstas na Lei Federal nº 6.766/1979 e no Plano Diretor de Desenvolvimento do Município de Quirinópolis.

Art. 36 O cálculo das áreas institucionais, áreas verdes e sistema viário, os índices, coeficientes, gabaritos, usos permitidos e demais parâmetros urbanísticos a serem adotados para os loteamentos fechados, não previstos nesta lei, seguirão as mesmas normas estabelecidas no Plano Diretor de Desenvolvimento do Município para a implantação de loteamentos e demais normas da legislação municipal pertinente em vigor.

Art. 37 As áreas destinadas ao sistema viário, bem como as áreas institucionais e verdes dos loteamentos fechados serão obrigatoriamente incorporadas ao patrimônio público municipal.

§ 1º As áreas verdes deverão localizar-se no perímetro do empreendimento e serem destinadas à implantação de equipamentos de lazer, esportivos, de recreação e contemplação, devendo ser mantida, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) de área permeável.

§ 2º As áreas institucionais deverão localizar-se obrigatoriamente fora do perímetro de fechamento do loteamento, preferencialmente na mesma gleba do

empreendimento ou em outra gleba devidamente autorizada pelo Poder Público Municipal, com acesso para a via pública.

§ 3º Quanto às áreas institucionais, aplicam-se as disposições do artigo 49 da presente lei.

Art. 38 Todos os serviços de conservação e manutenção das vias, inclusive sinalização, e das áreas públicas no interior do perímetro do loteamento fechado, bem como a coleta de lixo e a iluminação pública, serão de responsabilidade e ônus dos proprietários dos lotes.

§ 1º São, ainda, de inteira responsabilidade dos proprietários dos lotes:

I - a manutenção e a conservação das áreas destinadas ao uso coletivo do condomínio, incluída arborização urbana e as áreas de preservação permanente;

II - a manutenção e conservação das vias e calçamentos internos do loteamento;

III - a prevenção de sinistros;

IV - a manutenção do sistema de drenagem;

V - os outros serviços que se fizerem necessários para a perfeita manutenção do loteamento fechado.

§ 2º O lixo deverá ser depositado em abrigo fechado, dentro do limite do loteamento, próximo à portaria, e disponibilizado para a coleta pública nos dias e horários determinados.

§ 3º A requerimento da associação ou entidade de representação legal dos moradores e mediante o pagamento das taxas devidas, o Poder Público Municipal poderá executar os serviços de coleta domiciliar de lixo no interior do loteamento.

Art. 39 Poderão ser implantados loteamentos residenciais fechados contíguos, desde que não interrompam as vias arteriais e coletoras existentes ou projetadas.

Art. 40 Todas as áreas de uso público compreendidas no perímetro do loteamento fechado deverão ser objeto de concessão de uso pelo Município.

§ 1º A concessão de áreas de uso público nos loteamentos fechados será por tempo indeterminado, a título gratuito, passível de revogação por descumprimento

das finalidades e obrigações estabelecidas no contrato de concessão, a qualquer tempo e a juízo do Executivo Municipal, desde que tecnicamente justificada pelo Poder Público, sem direito ao ressarcimento das benfeitorias nelas executadas, que passarão para o domínio do Município quando do término da concessão, porém sempre resguardado o livre exercício do direito ao contraditório e ampla defesa, mediante a expedição e o recebimento de prévia notificação por escrito.

§ 2º A concessão de uso será outorgada ao loteador por ocasião da expedição do termo de aceite do empreendimento, devendo ser transferida à entidade representativa dos proprietários dos lotes.

§ 3º A entidade representativa dos proprietários dos lotes do respectivo loteamento fechado será constituída sob a forma de pessoa jurídica, em cujo objeto social deverá constar a responsabilidade pela administração, conservação e manutenção das respectivas áreas de uso público, inclusive benfeitorias nelas executadas.

§ 4º Constituída a entidade representativa o empreendedor solicitará ao Município a revogação do seu contrato de concessão de direito real de uso e a celebração de novo contrato com a entidade representativa dos proprietários dos lotes.

§ 5º A formalização da concessão de direito real de uso das áreas de uso público nos loteamentos fechados dar-se-á nos seguintes termos:

I - o Município aprovará o loteamento fechado a ser implantado, bem como a concessão de direito real de uso, nos autos do processo administrativo;

II - a concessão de direito real de uso deverá ser formalizada através de contrato de concessão de direito real de uso;

III - o respectivo contrato deverá ser registrado junto ao Registro Geral de Imóveis, na matrícula de registro do imóvel concedido.

§ 6º No contrato de concessão de direito real de uso das áreas de uso público do loteamento fechado deverão constar todas as destinações e encargos relativos à manutenção e à conservação dos bens públicos outorgados, bem como a necessidade de autorização específica do Município para qualquer outra utilização pretendida para essas áreas.

§ 7º A regular constituição de entidade representativa dos proprietários dos lotes referida no § 3º é condição indispensável para a manutenção do caráter fechado do loteamento.

Art. 41 A entidade representativa dos proprietários deverá garantir a ação livre e desimpedida das autoridades, entidades públicas e concessionárias de serviços, dos responsáveis pela segurança, saúde e bem-estar da população dentro dos limites do loteamento fechado.

Parágrafo único. Constitui-se, ainda, obrigação da entidade referida no caput, afixar, em lugar visível localizado na entrada do loteamento fechado, placa com as seguintes informações:

I - denominação do loteamento;

II - data de aceitação do Poder Público;

III - dados sobre a concessão de direito real de uso outorgada pelo Poder Público Municipal.

Art. 42 A assunção da responsabilidade de conservação e manutenção do empreendimento pela entidade representativa dos proprietários não os isenta do pagamento dos tributos incidentes sobre os respectivos imóveis.

Art. 43 Na hipótese de descumprimento das obrigações de manutenção e conservação ou desvirtuamento da utilização das áreas de uso público concedidas à entidade representativa dos proprietários, o Município a seu critério, resguardado o direito ao livre exercício do contraditório e da ampla defesa, poderá revogar a concessão e assumir a responsabilidade pelos bens públicos, determinando ainda:

I - a abertura do loteamento;

II - a adoção de medidas administrativas e judiciais, compensatórias e de ressarcimento, quando for o caso.

Parágrafo único. Revogada a concessão, os custos decorrentes das intervenções realizadas pelo Município para a abertura do loteamento, tais como: muros de fechamento e guaritas, correrão a cargo e ônus da entidade representativa dos proprietários, devendo ser executados dentro do prazo que ficar estabelecido.

Art. 44 Caberá ao Município a responsabilidade pela aprovação e fiscalização das obras necessárias à conservação e manutenção das áreas de uso público concedidas nos termos desta lei.

Art. 45 As escrituras e os contratos de compra e venda dos lotes compreendidos no perímetro do loteamento fechado deverão prever, expressamente, a obrigação do adquirente em contribuir para a conservação e manutenção das vias, espaços livres, áreas verdes e outros bens públicos que constituírem objeto da concessão de direito real de uso outorgada pelo Município.

SEÇÃO IV
DA IMPLANTAÇÃO DE CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS DE LOTES

Art. 46 A implantação do projeto aprovado de condomínio horizontal de lotes deverá observar, além das normas estabelecidas na presente lei, o regramento disposto nos artigos 1.331 e seguintes do Código Civil Brasileiro, no artigo 8º da Lei Federal nº 4.591/1964 e no artigo 3º do Decreto-Lei nº 271/1967, bem como o regramento disposto no Plano Diretor de Desenvolvimento do Município de Quirinópolis e demais normas estabelecidas na legislação pertinente em vigor.

Art. 47 Quando não houver via de acesso ao empreendimento, esta deverá constar do projeto apresentado e ser implantada pelo empreendedor simultaneamente à implantação do condomínio, devendo ser pavimentada, com solução de drenagem de águas pluviais e rede de energia elétrica.

Art. 48 As áreas de uso coletivo deverão localizar-se no perímetro do empreendimento.

Art. 49 São de responsabilidade e ônus dos condôminos os serviços de recolhimento dos resíduos sólidos urbanos gerados no condomínio, a iluminação condominial e todos os demais serviços de conservação e integral manutenção do empreendimento instituído, na forma da lei e do respectivo projeto aprovado.

Parágrafo único. Serão áreas e edificações de uso privativo e de manutenção do condomínio as vias urbanas internas de comunicação, os muros, guaritas, serviços e obras de infraestrutura, equipamentos condominiais e todas as áreas

e edificações que, por sua natureza, destinem-se ao uso privativo de todos os condôminos.

Art. 50 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 do condomínio horizontal de lotes.

Art. 51 As áreas de uso comum, destinadas a lazer, recreação, vias internas ou outros fins, assim aprovadas pela autoridade competente e definidas na convenção condominial, não poderão ter sua destinação alterada pelo incorporador ou pelos condôminos.

Capítulo IV
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 52 Deverão constar do contrato padrão de comercialização de lotes, a ser arquivado no Cartório de Registro de Imóveis competente, dentre outras informações e parâmetros urbanísticos que permitam denotar a perfeita configuração do tipo de empreendimento a ser implantado, os seguintes elementos:

I - a denominação do loteamento fechado ou do condomínio horizontal de lotes;

II - na hipótese do loteamento fechado, a possibilidade de revogação da concessão e autorização de fechamento, em caso de descumprimento das finalidades e obrigações estabelecidas no contrato de concessão.

Art. 53 Aquele que cometer ou concorrer de qualquer modo para a prática de infração às disposições desta lei fica sujeito às penalidades administrativas previstas na legislação municipal competente em vigor, independentemente da obrigação de reparar os danos causados, ou de outras sanções civis ou penais legalmente previstas.

Parágrafo único. Ao processo de apuração das infrações e de aplicação das respectivas penalidades aplicam-se, igualmente, as disposições da legislação municipal competente em vigor.

Art. 54 Os casos omissos serão dirimidos pela Lei Complementar nº 19 de 15 de maio de 2008 — Lei do Parcelamento do Solo Urbano —, pelo Plano Diretor e pelo órgão municipal responsável pelo controle e planejamento urbano.

Art. 55 Revogam-se as disposições em contrário, notadamente os artigos 33 e 34 (compreendidos seus incisos e parágrafos) da Lei Complementar nº 19 de 15 de maio de 2008 — Lei do Parcelamento do Solo Urbano.

Art. 56 Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito do Município de Quirinópolis, Estado de Goiás, aos 07 dias do mês de dezembro de 2020.

GILMAR ALVES DA SILVA
Prefeito Municipal

ANDRÉ LUIZ PARREIRA
Secretário da Adm. e Planejamento