LEI Nº 1.626/2020, DE 24 DE NOVEMBRO DE 2020

"Institui o "Condomínio Fechado de Lotes" no Município de Pontalina e dá outras providências."

Faço saber que a Câmara Municipal de Pontalina, Estado de Goiás, no uso de suas atribuições legais, APROVA e eu Prefeito Municipal **SANCIONO** a seguinte Lei:

CAPITULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Fica instituído o Condomínio Fechado de Lotes para fins residenciais, na zona urbana deste município, mediante prévia aprovação dos projetos pelos órgãos públicos competentes, respeitando-se os índices urbanísticos e critérios previstos na Lei Municipal n. 783/94, na Lei Federal n. 6.766/79 e na Lei n. 13.465/17.

Art. 2º - Considera-se Condomínio Fechado de Lotes o empreendimento projetado nos moldes definidos no Código Civil, art. 1.331 e seguintes, art. 8º da Lei nº 4.591/1964, e no art. 3º do Decreto-Lei nº 271/67, no qual cada lote será considerado como unidade autônoma, a ela atribuindo-se fração ideal do todo.

Art. 3º - Para efeito de aplicação desta Lei, serão adotadas as seguintes definições:

I - Condomínio Fechado de Lotes: modelo de parcelamento do solo formando área fechada por muros, telas, cercas, grades ou assemelhados com acesso único controlado, em que a cada unidade autônoma cabe, como parte inseparável, fração ideal de terreno correspondente às áreas comuns destinadas a vias de acesso e recreação;

II - Alinhamento predial: linha divisória entre o lote e o logradouro público;

III - Gleba: área de terra com localização e delimitação definidas, não resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;

IV - Lote: terreno servido de infraestrutura, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos em Lei Municipal para a zona a que pertence;

V - Largura do lote: distância entre as divisas laterais do lote ou entre a maior testada e o lado oposto ou entre duas testadas opostas, medida ortogonalmente no ponto médio da profundidade do lote;

RECEBEMOS
EM 10/12/2020
Karen Miria X. Martins
Câmara Municipal de Pontalina

VI - Profundidade do lote: distância entre a testada e o fundo do lote, medida entre os pontos médios de testada e da divisa do fundo;

VII - Área urbana: área delimitada em Lei específica como urbana no município;

VIII - Unificação: é a união de lotes, resultando em um único lote com metragem ampliada;

IX - Desmembramento: é a divisão de lotes, resultando em dois ou mais lotes que atendam os requisitos mínimos.

Capítulo II
DAS DIRETRIZES

Art. 4º - O condomínio fechado de lotes deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

I - os lotes terão área mínima de 180,00 m² (cento e oitenta metros quadrados);

II - o sistema viário projetado deverá ter no mínimo largura de 10 (dez) metros;

a) a largura da pista deverá ser de 7 (sete) metros, no mínimo;

b) quando houver previsão de uma ciclo faixa, esta deverá possuir no mínimo 2 (dois) metros de largura, sendo sua metragem acrescida à largura da rua;

c) os passeios deverão ter no mínimo largura de 1,50 (um metro e meio) metros.

III - os lotes de esquina terão testada mínima de 9 (nove) metros;

IV - os lotes internos deverão ter testada mínima de 6 (seis) metros;

V - a relação entre a testada e a profundidade não poderá ser superior a 1:3,5;

VI - todos os lotes deverão ter frente para o sistema viário projetado;

VII - os muros internos das residências poderão ter altura mínima de 1,80 (um metro e oitenta centímetros), respeitando sempre o Plano Diretor ou lei municipal específica;

VIII - os dispositivos de Controle das Edificações, tais como: Índice de Aproveitamento (IA), Quota Ideal mínima do terreno por economia (QI), regime volumétrico, recuos para ajardinamento e viário e Taxa de Ocupação (TO), serão estabelecidos conforme Plano Diretor ou lei municipal específica;

IX - área total do empreendimento não poderá ser maior que 300.000 m² (trezentos mil metros

RECEBEMOS
EM 10/12/2020
Karen Maria X. Martins
Câmara Municipal de Pontalina

quadrados), podendo ser modulado para melhor permeabilidade urbana a critério da Administração Municipal.

§ 1º - Em condomínios fechados de lotes, a unificação e desmembramentos de lotes para a implantação de conjuntos residenciais compostos de unidades autônomas obedecerá às metragens mínimas estabelecidas para tal fim, no Plano Diretor ou lei municipal específica do municipio.

§ 2º - Em condomínios fechados de lotes, o desmembramento será permitido, unicamente, para unificação a lotes lindeiros que resultem de lotes desmembrados, devendo o novo lote possuir o mínimo da testada previsto em Lei.

Art. 5º - Os condomínios fechados de lotes deverão ser cercados por muros, telas, cercas, grades ou assemelhados externos com altura mínimo de 1,80 m (um metro e oitenta).

Art. 6º - A destinação de área pública, em condomínio fechado, não poderá ser inferior a 30% (trinta por cento), do total da gleba, sendo 5% no mínimo será destinado a área verde e 25% destinada ao arruamento, salvo acréscimo por proposta do loteador.

§ 1º - As áreas de uso comum serão constituídas por áreas verdes, vias de circulação interna e áreas de lazer.

§ 2º - O condomínio fechado de lotes não poderá inviabilizar a continuidade das vias urbanas existentes ou a projetar.

Capítulo III
DA VIABILIDADE E TRAÇADO BÁSICO

Art. 7º - Antes da elaboração do projeto de condomínio fechado de lotes, o interessado deverá solicitar ao Município a aprovação sob a forma de anteprojeto, apresentando para este fim, requerimento acompanhado, em duas vias, dos seguintes documentos:

I - comprovante de propriedade da gleba, acompanhado de autorização do proprietário para execução do empreendimento;

II - planta de situação/localização planimétrica e altimétrica do imóvel com a determinação exata de:

a) divisas do imóvel, com seus rumos, ângulos internos e distâncias, além de estar inserido no contexto urbano;

b) curva nível com 1 (um) metro de equidistância e indicação da Referência de Nível (RN) oficial a ser fornecida pela Prefeitura;

c) árvores frondosas, bosques, florestas e áreas de preservação;

RECEBEMOS
EM 30/12/2020
Karen Mônica X. Martins
Câmara Municipal de Pontalina

d) nascentes, cursos d`água e locais sujeitos à erosão;

e) locais alagadiços ou sujeitos a inundações;

f) benfeitorias existentes;

g) identificação dos equipamentos comunitários e equipamentos urbanos, no local e adjacências, em um raio de 500 (quinhentos) metros partindo dos vértices do imóvel, com as respectivas distâncias da área a ser utilizada;

h) servidões existentes, faixas de domínio de ferrovias e rodovias e faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica no local e adjacências, com as distâncias da área a ser utilizada;

i) arruamentos adjacentes ou próximos, em todo o perímetro, com a locação exata dos eixos, larguras e rumos das vias de circulação e as respectivas distâncias da área a ser utilizada;

j) cálculo da área total da gleba;

k) identificação do zoneamento existente no plano diretor ou lei municipal específica.

Capítulo IV
DA APROVAÇÃO

Art. 8º - Após a análise prévia e aprovação do anteprojeto, o interessado solicitará a aprovação final do condomínio fechado de lotes à Prefeitura Municipal, anexando os seguintes documentos:

I - Projeto geométrico apresentado através dos seguintes elementos:

a) 3 (três) vias em cópias heliográficas ou impressas em papel sulfite;

b) 1 (uma) cópia em meio digital, apresentado em mídia CD-R.

II - Memorial descritivo, contendo obrigatoriamente:

a) denominação do condomínio fechado de lotes;

b) descrição sucinta do condomínio fechado de lotes com suas características e fixação das zonas a que pertence a gleba;

c) indicação das áreas comuns que passarão ao domínio dos condôminos, com suas respectivas áreas mensuradas;

RECEBEMOS
EM 10/12/2020
Câmara Municipal de Pontalina

d) condições urbanísticas do condomínio fechado de lotes e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções;

e) limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes, área do sistema viário, dos espaços livres de uso comum com suas respectivas percentagens;

f) lotes caucionados como garantia de execução dos serviços de infraestrutura;

g) a descrição sucinta do sistema de destinação final dos esgotos sanitários;

h) projeto de pavimentação dos passeios das vias de circulação e áreas de uso comum;

i) cálculo da fração ideal da instituição do condomínio (fração da área total/lotes/áreas comuns).

j) nas áreas de uso comum destinadas: ao esporte, lazer, reunião, sanitários, ao deslocamento (calçadas) e a serviços, no condomínio, o projeto deverá obedecer ao previsto na NBR 9050, quanto a acessibilidade universal, inclusive a colocação do mobiliário e equipamentos urbanos.

III - Projetos complementares aprovados pelas concessionárias dos respectivos serviços públicos, apresentados em 2 (duas) vias impressas e em arquivo digital (CD-R), a saber:

a) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de drenagem de águas pluviais e seus complementos, bem como, projeto de prevenção ou combate à erosão, quando necessário;

b) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de abastecimento de água potável e, quando necessário, com o projeto de captação, tratamento e preservação;

c) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de distribuição de energia elétrica e de iluminação;

d) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos das obras de pavimentação dos acessos;

e) projeto de viabilidade do destino do esgoto sanitário e do pluvial.

IV - Licença do empreendimento, emitida pelo órgão ambiental competente.

Parágrafo único - Além da documentação do projeto, o empreendedor deverá juntar no pedido de aprovação do condomínio fechado de lotes:

RECEBEMOS
EM 10/12/2020
Karem Múria X. Martins
Assistente Municipal de Pontalina

I - certidão de inteiro teor do terreno, com no máximo de 12 (doze) meses de expedição, exarada pelo Registro de Imóveis competente;

II - certidões negativas de impostos municipais, estaduais e federais, relativos ao imóvel;

III - certidão negativa de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 30 (trinta) dias;

IV - certidão negativa de ações penais relativas ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública, referente ao empreendedor ou empresa empreendedora e seus sócios;

V - documentação de identificação e caracterização do proprietário do condomínio fechado de lotes;

VI - cronograma físico de execução dos serviços e obras de infraestrutura exigidos;

VII - orçamento dos serviços e obras de infraestrutura exigidos, apresentado em 2 (duas) vias;

VIII - discriminação dos bens ou instrumentos oferecidos em garantia da execução dos serviços e obras de infraestrutura;

IX - modelo do contrato de compromisso de compra e venda dos lotes;

X - comprovantes de pagamento das taxas municipais.

Art. 9º - Em nenhum caso o condomínio fechado de lotes poderá prejudicar o escoamento normal das águas e ou as obras necessárias de infraestrutura do Município.

Capítulo V
DO CAUCIONAMENTO

Art. 10 - A Prefeitura Municipal, após análise e aprovação, expedirá o Alvará de Aprovação e Execução dos serviços e obras de infraestrutura exigidas para o mesmo.

Parágrafo único - Para retirada do Alvará de Aprovação e Execução, o empreendedor deverá anexar escritura pública de caução.

Art. 11 - A caução, quando real, será instrumentada por escritura pública, averbada no registro imobiliário competente no ato do registro do condomínio fechado de lotes, ou será previamente registrada antes da sua aprovação, quando os imóveis caucionados localizarem-se fora da área do empreendimento, correndo os respectivos emolumentos, em ambos os casos, às expensas do empreendedor.

§ 1º - Conforme forem executadas as obras de infraestrutura, o empreendedor poderá solicitar o descaucionamento mediante comprovação à Prefeitura.

RECEBEMOS
EM 30 / 12 / 2020
Karen Maria X. Martins
Câmara Municipal de Pontalina

I - se a caução for real, será emitida Certidão de Descaucionamento;

II - se caução fidejussória, será autorizada a transferência bancária dos respectivos valores referentes às obras executadas.

§ 2º Para caução fidejussória o empreendedor deverá depositar o valor correspondente em instituição financeira localizada na sede do Município.

§ 3º Juntamente com o instrumento de garantia, deverá acompanhar o registro do condomínio, o cronograma básico de execução dos serviços e obras de infraestrutura urbana, para ele exigido.

Capítulo VI
DO REGISTRO E FISCALIZAÇÃO

Art. 12 -Após a expedição do Alvará de Aprovação e Execução, o empreendedor terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para registrar o condomínio na circunscrição imobiliária competente, sob pena de caducidade dos atos administrativos de sua aprovação.

Art. 13 - Deverão constar do contrato padrão, aprovado pelo Município e arquivado no Cartório de Registro de Imóveis competente, a denominação do empreendimento, o zoneamento de uso e ocupação do solo, os coeficientes de aproveitamento, taxas de ocupação, recuos, alturas máximas de edificação, áreas não edificáveis, o cronograma físico dos serviços e obras e a existência de garantias reais ou fidejussórias.

Art. 14 - É proibido vender lotes antes do registro do condomínio fechado de lotes no Cartório de Registro de Imóveis competente.

§ 1º - Verificado, pelo órgão fiscal competente, que o empreendedor realizou a ação descrita no "caput" deste artigo, será autuado no valor de 500 (quinhentos) UFIM – Unidade Fiscal do Município e, persistindo a irregularidade, o valor passará a ser aplicado em dobro da última autuação.

§ 2º - A fiscalização competente, através de processo administrativo, notificará o empreendedor da irregularidade, garantindo o direito à ampla defesa e ao contraditório.

Capítulo VII
DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO

Art. 15 - Após a realização das obras constantes no projeto aprovado na Prefeitura, realizar-se-á vistoria a fim de emitir o **Certificado de Conclusão das Obras**.

§ 1º - O Certificado de Conclusão das Obras é o documento emitido pela Prefeitura que

RECEBEMOS
EM 30/12/2020
Karen Núria Xavier Martins
Câmara Municipal de Pontalina

confirma a realização de todas as obras constantes no projeto aprovado e tem por finalidade a declaração de habitabilidade do local do empreendimento e de seus equipamentos urbanos.

§ 2º - A falta do documento constante no "caput" impedirá a aprovação e o licenciamento das habitações internas do condomínio.

§ 3º - O Certificado de Conclusão das Obras poderá ser emitido quando parte do Loteamento estiver concluído, desde que a parte liberada tenha plenas condições de habitabilidade.

Capítulo VIII
DA HABILITAÇÃO TÉCNICA DO PROFISSIONAL

Art. 16 - Para os fins desta Lei, somente profissionais legalmente habilitados e devidamente cadastrados na Prefeitura poderão assinar, como responsáveis técnicos, levantamentos topográficos, projetos, memoriais descritivos, especificações, orçamentos, planilhas de cálculo, laudos, perícias, avaliações ou quaisquer outros documentos técnicos submetidos à apreciação da Prefeitura Municipal.

§ 1º - Serão considerados profissionais legalmente habilitados aqueles inscritos e com situação regular junto ao CREA ou CAU, segundo suas atribuições profissionais.

§ 2º - A responsabilidade civil pelos serviços de levantamentos topográficos, projetos, especificações, memoriais e cálculos caberá aos seus autores e responsáveis técnicos e, pela execução das obras, aos profissionais ou empresas que as construírem.

§ 3º - A Prefeitura Municipal não assumirá quaisquer responsabilidades por projetos a ela apresentados, aprovados ou não pelas concessionárias competentes.

§ 4º - Todos os procedimentos realizados por profissional técnico, vinculados ao CREA ou CAU, deverão ser acompanhados das respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT).

Capítulo IX
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 17 - Consideram-se obras de infraestrutura:

I – pavimentação asfáltica ou em bloco intertravado e meio fio;

II - rede de iluminação pública;

III - rede de água, esgoto cloacal e pluvial, conforme especificações da SANEAGO;

IV - pavimentação de calçada em material não derrapante.

RECEBEMOS
EM 10/12/2020
Câmara Municipal de Pontalina

Art. 18 - O projeto de condomínio fechado de lotes deverá ser acompanhado de memoriais e preenchimento dos quadros de áreas.

Art. 19 - Serão áreas e edificações de uso privativo e de manutenção privativa do condômino 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.

§ 1º - O recolhimento dos resíduos sólidos domiciliares dos condomínios é de inteira responsabilidade dos mesmos;

§ 2º - A iluminação condominial é de responsabilidade dos condôminos.

Art. 20 - Todas as obras, coletivas ou individuais, que vierem a ser edificadas no condomínio fechado de lotes deverão ser previamente submetidas à aprovação pelo setor competente do Município, aplicando-se a elas o regime urbanístico do empreendimento e as normas válidas para construções naquela região, seguindo o que determina o Plano Diretor, o Código de Obras e/ou a legislação vigente.

Art. 21 - Na instituição do condomínio fechado de lotes é obrigatória a instalação de rede e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica, iluminação das vias comuns, rede de drenagem pluvial, esgotos sanitários, segundo legislação específica, obras de pavimentação e tratamento paisagístico de áreas de uso privativo dos condôminos, ficando sob exclusiva responsabilidade dos condôminos a manutenção das redes e equipamentos urbanos que estiverem no interior da área condominial.

Art. 22 - O Município, por seus setores competentes, fiscalizará a implantação de obras individuais ou coletivas e, ao final das mesmas, concederá o **habite-se da obra**.

Parágrafo único - A não observância do "caput" do presente artigo acarretará em multa, no caso de obras individuais, aos proprietários, no caso de obras coletivas, aos condôminos.

Art. 23 - A aprovação dada pelo Município ao projeto de lotes ficará condicionada à assinatura de termo de compromisso.

I - Mediante termo de compromisso o interessado se obrigará:

a) a executar, às suas expensas, no prazo fixado pelo cronograma de obras apresentado pelo empreendedor, todas as obras constantes dos projetos aprovados, com prazo máximo de 3 (três) anos, podendo ser prorrogado por igual período;

b) a executar e colocar os marcos de alinhamento e nivelamento, os quais deverão ser de concreto, segundo localização e padrão definidos pelo Município;

RECEBEMOS
EM 10/12/2020
Karen Núria X. Martins
Câmara Municipal de Pontalina

c) permitir e facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços;

d) durante a construção do condomínio a Prefeitura admitirá a aprovação e execução de residências, condicionando a sua "Carta de Habitação" ao cumprimento dos requisitos constantes no "caput".

Art. 24 - Fica sob a responsabilidade do condomínio a implantação e manutenção de toda a infraestrutura necessária por tempo indeterminado, ficando o Município isento de qualquer ônus.

Art. 25 - O Executivo poderá regulamentar esta Lei por Decreto, para sua fiel execução.

Art. 26 - A presente Lei entra em vigor a partir de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito de Pontalina, aos 24 de novembro de 2020.

MILTON RICARDO DE PAIVA
Prefeito Municipal

CERTIDÃO
Certifico, que o presente ato foi publicado na forma da lei.
O referido é verdade
Pontalina, 24 de Nov de 2020

RECEBEMOS
EM 30/12/2020
Câmara Municipal de Pontalina

ATO DE SANÇÃO
LEI MUNICIPAL Nº 1.626/2020
DE 24 DE NOVEMBRO DE 2020

O PREFEITO MUNICIPAL DE PONTALINA, Estado de Goiás, no uso de suas atribuições legais, definidas pelo art. 61 da Lei Orgânica Municipal,

CONSIDERANDO a aprovação, pela Câmara de Vereadores, do Projeto de Lei **Nº 102/2020** , *"Institui o "Condomínio Fechado de Lotes" no Município de Pontalina e dá outras providências*, e dá outras providências, de autoria do Poder Executivo;

RESOLVE:

Art. 1º. **SANCIONAR** a Lei nº 1.626/2020 oriunda do Projeto de Lei Executivo nº 102/2020, de autoria do Poder Executivo, cujo conteúdo faz parte integrante do presente ato de sanção.

Art. 2º. Publique-se e registre-se.

Prefeitura de Pontalina, aos 24 de novembro de 2020.

MILTON RICARDO DE PAIVA
Prefeito Municipal

RECEBEMOS
EM 30/12/2020
Karen Múria X. Martins
Câmara Municipal de Pontalina