



MUNICÍPIO DE GOIANÉSIA
CASA CIVIL

LEI N.º 3.091

DE 03 DE OUTUBRO DE 2013.

Certifico que foi publicado no placar desta Prefeitura Lei n.º 3.091 no período de 03/10/13 a 03/10/2013 Gsta 03 de Outubro de 2013

Ariosvaldo Gomes
Secretário Chefe da Casa Civil

Dispõe sobre Condomínios Urbanísticos de unidades com gestão autônoma e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE GOIANÉSIA, ESTADO DE GOIÁS, aprova e eu, PREFEITO MUNICIPAL, sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Além das normas comuns de parcelamento do solo para fins urbanos, fica instituído no Município de Goianésia, a forma de parcelamento urbano denominado CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS DE UNIDADES COM GESTÃO AUTÔNOMA, com as características especiais, zonas de uso, classificação de atividades, e condições especiais de aprovação e de execução de obras de infraestrutura estabelecidas na presente Lei.

Art. 2º Os condomínios urbanísticos de unidades com gestão autônoma observarão os critérios definidos na Lei Complementar do Plano Diretor Município de Goianésia, Lei de Parcelamento do Solo Urbano e nas normas Federais e Estaduais aplicáveis à matéria.

Art. 3º Considera-se condomínio urbanístico de unidades com gestão autônoma a divisão de gleba em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio.

Art. 4º Para os fins desta Lei considera-se o parcelamento do solo destinado à formação de núcleo diversificado de unidades habitacionais singulares com previsão de áreas de comércio e serviços, áreas institucionais ou outros compatíveis, e outras áreas para equipamentos urbanos e/ou comunitários.

Art. 5º Nas áreas enquadradas condomínio urbanístico de unidades com gestão autônoma admitir-se-á a formação de núcleos residenciais fechados, caracterizados pela outorga de concessão administrativa de uso das vias de circulação, dos espaços livres e de áreas verdes, de cunho estritamente local, a associação de adquirentes de lotes do conjunto residencial, de habitações singulares.



MUNICÍPIO DE GOIANÉSIA
CASA CIVIL

Parágrafo Primeiro. A outorga da concessão administrativa de uso referida no “caput” deste artigo deverá obedecer às seguintes exigências:

- a) solicitação à prefeitura do pedido de outorga da concessão;
- b) prova de regularidade jurídica da sociedade civil constituída pelos proprietários da área, devidamente registrada, que deverá receber a concessão;
- c) do instrumento de concessão deverão constar, obrigatoriamente, todos os encargos relativos à manutenção e conservação dos bens públicos, objeto da concessão, de responsabilidade da concessionária, inclusive, as relativas à lavratura e registro do competente instrumento.

Parágrafo Segundo. Fica o Executivo, para os fins previstos neste artigo, autorizado a, nos termos da Lei Orgânica Municipal, independentemente de concorrência pública, a outorgar as concessões administrativas de uso de vias de circulação, áreas livres comuns e áreas verdes, exclusivamente às sociedades civis constituídas pelos adquirentes de lotes do núcleo residencial fechado.

Parágrafo Terceiro. A transferência do contrato de concessão, a extinção dissolução da entidade concessionária, a alteração do destino da área concedida, o descumprimento das condições estatuídas nesta lei ou nas cláusulas do instrumento de concessão, bem como a inobservância, sem justa causa, de qualquer prazo fixado, implicarão na automática rescisão da concessão ficando a área concedida na inteira disponibilidade e uso do Município e incorporando-se ao seu patrimônio todas as benfeitorias nela construídas, ainda que necessárias, sem direito de retenção e independentemente de qualquer pagamento ou indenização.

Art. 6º Para os efeitos desta Lei Complementar, considera-se:

I – macrozona urbana: a parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano pelo Plano Diretor ou Lei Complementar específica;

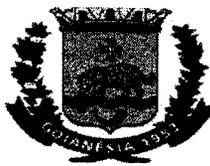
II – gleba: o imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;

III – quadra: é a área resultante de parcelamento, delimitada por vias de circulação de veículo ou pedestres.

IV – áreas destinadas ao uso comum dos condôminos: aquelas referentes ao sistema viário interno e as demais integrantes de condomínios urbanísticos não caracterizados como unidades autônomas;

V – equipamentos públicos comunitários: os equipamentos destinados à educação, saúde, cultura, lazer e similares;

VI – infraestrutura básica: os equipamentos de abastecimento de água potável (rede de água e reservatório), disposição adequada de esgoto sanitário com ligação a rede municipal, bem como da instalação de elevatório conforme verificado a necessidade, distribuição de energia elétrica, sistema de drenagem pluvial, iluminação pública, pavimentação de vias, pavimentação parcial dos passeios públicos, urbanização de praças, arborização e sinalização vertical e horizontal das vias.



MUNICÍPIO DE GOIANÉSIA
CASA CIVIL

VII – empreendedor: o proprietário do imóvel onde será implantado o condomínio urbanístico;

VIII – unidade com gestão autônoma: unidade imobiliária destinada a edificação resultante de condomínio urbanístico;

IX – fração ideal: índice da participação abstrata e indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio urbanístico, expresso sob a forma decimal, ordinária ou percentual;

X – licença urbanística: o documento expedido pelo Poder Executivo que aprova o condomínio urbanístico com diretrizes especiais para unidades autônomas.

Art. 7º O parcelamento do solo para fins urbanos, além das formas previstas na Lei de Parcelamento do Solo, poderá ser feito como condomínios urbanísticos de unidades com gestão autônoma, observando-se os requisitos urbanísticos e ambientais dispostos na legislação federal, estadual e municipal.

Parágrafo único. O empreendedor definirá o uso proposto para o condomínio urbanístico de unidades com gestão autônoma, sendo vedado o uso misto.

Art. 8º A implantação de condomínios urbanísticos de unidades com gestão autônoma só será permitido na área urbana, assim definida pela **Lei do Perímetro Urbano do Município de Goianésia**.

Art. 9º Os condomínios urbanísticos de unidades com gestão autônoma atenderão aos seguintes requisitos urbanísticos:

I - Às margens de nascentes d'água será obrigatório a reserva "**non aedificandi**" de 50 (cinquenta) metros de raio no seu perímetro e, às margens de cursos d'água, lagoas naturais ou artificiais, faixa de 30 (trinta) metros de cada lado.

II - Às margens das faixas de domínio público de rodovias, linhas de transmissão de energia elétrica e dutos serão reservadas faixas "**non aedificandi**" com 5 (cinco) metros de largura, salvo maiores exigências de legislação específica.

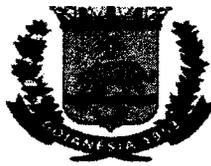
III - No aeródromo municipal será reservada uma faixa lateral "**non aedificandi**" de proteção de ruído de 180,00 (cento e oitenta) metros dos dois lados da pista de pouso, medida a partir do seu eixo, onde só será permitido uso como sistema viário ou área verde.

Parágrafo Primeiro. Nas cabeceiras da pista será reservada uma faixa de proteção de ruído de 500,00 (quinhentos) metros, medida a partir do comprimento homologado da pista.

Parágrafo Segundo. As disposições deste artigo atendem à Portaria da ANAC nº 1141/GM5 de 08 de dezembro de 1987.

IV - Taxa de permeabilidade mínimo de 30% (trinta por cento) da área da unidade autônoma;

V - Taxa de ocupação máximo de 50% (cinquenta por cento) da área da unidade autônoma.



MUNICÍPIO DE GOIANÉSIA
CASA CIVIL

CAPÍTULO II
DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 10. As áreas do condomínio urbanístico de unidades com gestão autônoma seguirão os seguintes parâmetros urbanísticos:

I - Na área a ser loteada, as áreas públicas destinadas a sistema viário, uso institucional e área verde permanente terão percentagem mínima de 42%, sendo que a área de uso institucional não poderá ser inferior a 15%.

Parágrafo Único. São consideradas áreas de uso institucional, para efeitos desta Lei, a área reservada a fins específicos de utilidade pública como os equipamentos públicos educacionais, sociais, culturais, recreacionais, de lazer e administrativos.

II – Nos projetos de condomínios urbanísticos de unidades com gestão autônoma deve ser destinado ao Município um percentual mínimo de 15% do total parcelável da gleba, assim dividido:

a) 7,5%: Sendo destinados à implantação de equipamentos públicos comunitários na área externa ao condomínio urbanístico de unidades com gestão autônoma.

b) 7,5%: Destinados exclusivamente a áreas verdes e devem estar situados dentro do circundado do condomínio.

III - Cada unidade autônoma terá área mínima de 400m² (quatrocentos metros quadrados) e frente mínima de 12m (doze metros).

Art. 11. Quando a Área de Preservação Permanente ultrapassar 10% do total da gleba é permitida excluir a Área de Preservação Permanente do total da área do loteamento, conforme a seguinte equação:

AL=AG-APP

AL – Área de Loteamento;

AG – Área Total da Gleba;

APP – Área de Preservação Permanente.

Parágrafo Primeiro. O valor da Área de Loteamento (AL) passa a representar 100,00% (cem por cento) para o cálculo dos percentuais de área verde, área institucional e sistema viário.

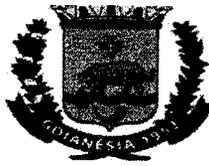
Parágrafo Segundo. Se houver Área de Preservação Permanente na gleba a ser loteada, ela não poderá ser computada como área verde.

Art. 12. A Prefeitura poderá exigir em cada loteamento reserva de faixa *“non aedificandi”* para rede de água, serviço de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica ou outros serviços urbanos, quando houver esta necessidade.

Art. 13. A área que circundar o condomínio urbanístico de unidades com gestão autônoma poderá ser cercada, utilizando-se:

I – grades;

II – alambrados;



MUNICÍPIO DE GOIANÉSIA
CASA CIVIL

- III – cerca viva;
- IV – muro de alvenaria;
- V – vidro temperado, aramado ou similar.

Parágrafo Primeiro. Caso o empreendedor pretenda utilizar materiais diferentes dos especificados nos incisos acima, o mesmo deverá formular requerimento para submeter a matéria à apreciação da Prefeitura.

Parágrafo Segundo. A altura máxima do circundado do condomínio urbanístico de unidades com gestão autônoma será de 2.65m (dois metros e sessenta e cinco centímetros) em relação ao perfil natural do terreno.

Parágrafo Terceiro. Caso o circundado do condomínio urbanístico de unidades com gestão autônoma se der por muro ou por qualquer outra forma que impossibilite a visibilidade do empreendimento, deverá ser garantido, nas divisas voltadas para o logradouro público, 20% (vinte por cento) de transparência visual com implantação de grades vazadas até ao chão, de forma contínua ou intercalada.

Art. 14. Será permitida construção de guarita para controle de acesso na via principal de entrada do empreendimento, desde que atendidas às exigências do Código de Edificações do Município, e que não haja impedimento à entrada de policiamento, fiscalização e de servidores de concessionárias de serviços públicos, devidamente identificados.

Parágrafo único Existindo mais de uma via de acesso ao empreendimento, será permitida a instalação de uma guarita para cada via, sendo que, pelo menos uma das entradas deve permitir o acesso de viaturas do Corpo de Bombeiros e Ambulâncias.

Art. 15. O perímetro máximo para condomínio urbanístico de unidades com gestão autônoma incluídos na macrozona urbana será de até 400.000 m² (quatrocentos mil metros quadrados).

Parágrafo Único. Compete à Prefeitura Municipal definir a necessidade de implantação de via coletora externa ou ampliação de via pública já existente quando da análise da consulta prévia, sendo que, a via coletora não poderá ser inferior a 24 (vinte e quatro) metros de largura.

Art. 16. Para a implantação dos condomínios urbanísticos de unidades com gestão autônoma serão exigidos 100% (cem por cento) da infraestrutura básica necessária à aprovação do projeto de loteamentos prevista na Lei de Parcelamento do Solo e no art. 6º, inciso VI desta lei.

Art. 17. O sistema viário interno dos condomínios urbanísticos de unidades com gestão autônoma serão consideradas vias locais. As vias internas de circulação, devido ao pequeno fluxo de veículos exclusivamente local:



MUNICIPIO DE GOIANÉSIA
CASA CIVIL

I - podem ter largura mínima de 12 m (doze metros), sendo 2,5 m de passeio público e faixa de rolamento de 7 m de largura.

II - declividade máxima de 15% (quinze por cento);

III - "Cul de sac" com, no mínimo, 20 metros de diâmetro (12 m de caixa e 2,5 m de passeio);

IV - O comprimento das quadras não poderá ser superior a 250 (duzentos e cinquenta) metros.

V - Recuos mínimos:

a) Lotes:

- frente igual a 5 metros;

- fundos igual a 2 metros;

- laterais igual a 2 metros de cada lado;

b) nos lotes de esquina:

- 5 metros de frente em relação a pelo menos uma das ruas;

- 2 metros, nas laterais em relação às divisas restantes.

CAPÍTULO III

DO PROCESSO DE APROVAÇÃO, GARANTIAS E EXECUÇÃO

Art. 18. Para efeito de aprovação de projeto de condomínio urbanístico de unidades com gestão autônoma, deverá seguir o processo usado para loteamento conforme a Lei de Parcelamento Urbano.

Parágrafo único. Nenhuma obra de infraestrutura será iniciada sem a competente Ordem de Serviço emitida pela autoridade competente.

Art. 19. Como exceção à sistemática de aprovação, execução e aceitação de planos de loteamentos urbanos, para os condomínios urbanísticos de unidades com gestão autônoma, serão adotados os seguintes procedimentos:

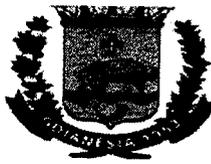
I - O plano será submetido à aprovação da Prefeitura em seu conjunto ou por etapas, cujos procedimentos serão objetos de regulamentação.

II - Aprovado o parcelamento do condomínio urbanístico, a Prefeitura expedirá o alvará de aprovação respectivo, mediante assinatura pelo interessado do compromisso e cronograma de execução da infraestrutura básica, abrangendo toda a área aprovada;

III - O compromisso e cronograma de execução da infraestrutura básica, que terá um prazo de duração de 2 (dois) anos, a partir do Alvará e poderá ser prorrogado por mais 01 (Um) ano, caso não sejam executadas as obras por motivo de força maior, a pedido do empreendedor e envolverá a execução das seguintes obrigações:

a) abertura das vias públicas e praças, com os respectivos marcos de alinhamento e nivelamento.

b) obras de escoamento de águas pluviais;



MUNICIPIO DE GOIANÉSIA
CASA CIVIL

IV- Independentemente das obras de infraestrutura básica, a Prefeitura emitirá alvarás de execuções parciais da infraestrutura complementar que abrangerá as seguintes obras:

- a) rede de energia elétrica.
- b) rede de água.
- c) esgotamento sanitário.
- d) pavimentação asfáltica.

V - A rede de água e esgoto fica condicionada à emissão de atestado de viabilidade técnica para abastecimento, pelo órgão técnico competente, sendo que, após referida emissão, haverá o competente cronograma de execução com garantia de terrenos.

VI - As obras de infraestrutura complementar serão também de responsabilidade do interessado na implantação do condomínio urbanístico de unidades com gestão autônoma ainda que executada por terceiros ou órgãos e entidades públicas.

VII - Para garantia da execução das obras de infraestrutura básica, antes da assinatura do compromisso e cronograma caberá ao interessado:

a) efetuar, junto ao Tesouro Municipal, caução em dinheiro, títulos da Dívida pública municipal ou fiança bancária, no valor estipulado pela Prefeitura, que será liberada após a aceitação das obras, ou;

b) vincular, no mínimo, 30% (trinta por cento) da área total dos lotes, ou o equivalente, em outra área urbana ou de expansão urbana, devendo essa caução ser averbada à margem do registro do respectivo plano urbanístico integrado, no Registro de Imóveis, caracterizado em memorial e vias das plantas respectivas.

VIII - Os prazos de execução das obras complementares serão fixados a critério do Executivo, de comum acordo com o interessado, para cada etapa parcial de execução e de implantação do condomínio urbanístico de unidades com gestão autônoma.

Art. 20. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE GOIANÉSIA, ESTADO DE GOIÁS, aos três dias do mês de outubro de dois mil e treze (03.10.2013).


JALLES FONTOURA DE SIQUEIRA
Prefeito Municipal