



PREFEITURA MUNICIPAL DE CALDAS NOVAS

Lei Complementar Municipal nº. 060/2016

de 15 de agosto de 2016.

Autor: Executivo Municipal

“Dispõe sobre a criação da LEI DE CONDOMÍNIO HORIZONTAL FECHADO DE LOTES, no perímetro urbano do Município de Caldas Novas e dá outras providências.”

A CÂMARA MUNICIPAL DE CALDAS NOVAS Estado de Goiás aprovou, e eu, PREFEITO, sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Fica o Município de Caldas Novas autorizado a aprovar projetos urbanísticos de Condomínio Horizontal de Lotes dentro do perímetro urbano do Município.

Parágrafo Único. Para efeito desta Lei, fica caracterizado como Condomínio Horizontal Fechado de Lotes o parcelamento de solo de uma gleba sob a forma da Lei nº. 4.591/64, do Decreto-Lei no. 271/67 e dentro de um ordenamento e ocupação de um vazio urbano, numa estrutura espacial interna onde os espaços correspondentes são definidos em áreas autônomas privativas, de uso comum, e com a implantação de infra-estrutura própria do referido condomínio pelo empreendedor.

Art. 2º. As obras previstas no artigo 8º da Lei no.4.591/64, por força do artigo 3º do Decreto-Lei no.271/67, são as obras de infraestrutura do empreendimento e a unidade autônoma será o lote.

Parágrafo Único. A instalação do sistema viário e dos equipamentos comunitários são de propriedade e responsabilidade dos condôminos, inclusive as manutenções.



Art. 3º. Aos condôminos, os seus direitos e deveres serão estabelecidos através de Convenção Condominial que contem normas de convívio entre si, bem como as limitações edilícias e de uso do solo relacionadas com cada unidade autônoma, observados no Código de Obras, e no Zoneamento Urbano do Município de Caldas Novas.

Art. 4º. Os requisitos necessários para configurar o Condomínio Horizontal Fechado de Lotes, nos quais não haja prévia construção de edifícios são:

I - O projeto do empreendimento esteja em conformidade com a Lei nº. 4.591/64, com as alterações constantes do Código Civil vigente, em que cada lote será considerado como unidade autônoma, atribuindo-se a ele uma fração ideal de gleba e coisas comuns, onde neste todo terão também áreas e edificações de uso comum;

II - A Convenção Condominial será detalhada, contendo as limitações edilícias e de uso do solo privativo e comum, resguardando a paz jurídica entre os condôminos.

CAPÍTULO II

DO PROJETO DO CONDOMÍNIO HORIZONTAL FECHADO DE LOTES E SUA APROVAÇÃO

Art. 5º. As diretrizes e os requisitos do projeto urbanístico do Condomínio Horizontal Fechado de Lotes junto à Secretaria Municipal de Obras são os seguintes:

I - Projeto urbanístico na escala 1:1000 , ou 1:2000, com as divisas de área ou gleba com informações dos respectivos confrontantes, planta topográfica com curvas de níveis de metro em metro, com o sistema viário interno contendo as dimensões lineares e angulares do projeto com raios, cordas, arcos, pontos de



PREFEITURA MUNICIPAL DE CALDAS NOVAS

tangência e ângulos centrais das vias curvilíneas, perfil transversal das vias no caso de possuir cursos d'água, mata nativa e edificações, informar localização; e planta de situação em escala adequada;

II - Os lotes terão área mínima de 250,00 m² (duzentos e cinquenta) metros quadrados, e frente mínima de 10,00 (dez) metros, exceto, os lotes de esquina que terão área mínima de 360,00m² (trezentos e sessenta) metros quadrados, com frente mínima de 12,00 (doze) metros; sendo 7,07 m (sete metros e sete centímetros) de chanfro mínimo voltados para o cruzamento de duas ruas ou avenidas, e 7,00m (sete) metros de frente mínima, voltados para um logradouro;

III - O sistema viário interno do Condomínio Horizontal Fechado de Lotes, terão largura mínima de 12,00 (doze) metros, sendo o leito carroçável mínimo de 7,00 (sete) metros e passeios de cada lado lateral com 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) mínimos;

IV - As áreas verdes e de sistemas de recreio, serão de uso exclusivo do Condomínio, perfazendo um mínimo de 10% (dez por cento) da área total da gleba do empreendimento, sendo deste percentual, 60% (sessenta por cento) deverão ter equipamentos de lazer e recreação, e os 40% (quarenta por cento) restantes tratados paisagisticamente;

V - As áreas de preservação permanente, caso tenham, podem ser utilizados um percentual de 20% (vinte por cento) como área de recreação;

VI - Todo o perímetro da área do Condomínio Horizontal Fechado de Lotes serão cercados de muros, e ou, gradil, com altura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) caracterizando a separação da área utilizada, da malha viária urbana, e o acesso ao Condomínio deverá ser voltado para a via principal, com recuo adequado para as manobras de acesso dos veículos, e com entrada e saída independente;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CALDAS NOVAS

VII - Os lotes não poderão ser limitrofes com as áreas de preservação permanente, áreas verdes e de sistema de recreio;

Art. 6º. A aprovação se dará no Departamento competente da Secretaria Municipal de Obras, que deverá ser apresentado os seguintes documentos:

I – Requerimento solicitando a devida aprovação do Condomínio Horizontal de lotes;

II - Projeto Urbanístico, Projeto de Guias e Sarjetas, Projeto de Águas Pluviais com solução do esgotamento, Projeto de Rede de Água com solução de captação, Projeto de Rede de Energia, Projeto de Pavimentação, e Projeto de Rede de Esgoto doméstico, com solução de esgotamento de acordo com normas específicas da ABNT; com as devidas anotações da ART dos responsáveis;

III - Contrato Social da empresa empreendedora, com o CNPJ;

IV - Certidão de Ônus e Registro do Imóvel atualizado;

VI - Certidão Negativa de Débito Municipal do Imóvel;

VII - Planilha de Orçamento e Cronograma Básico de execução da Infra Estrutura;

VIII - P.G.A. (Plano de Gestão Ambiental), com a respectiva Licença Prévia de Instalação do empreendimento emitida pelo órgão competente;

IX - AVTO Demae e Celg;

X - Memorial Descritivo das quadras e lotes e edificações do Condomínio; de acordo com NBR-140;

XI - Laudos Técnicos (alagadiço, geológico, declividade, matérias nocivos);

XII - Minuta do Regimento Interno e Convenção do Condomínio;

XIII - Termo de Garantia de Infra Estrutura a ser executada; com firma reconhecida dos sócios do empreendimento;

XIV - Contrato Padrão de Compra e Venda;

XV - Pagamento de Taxas de aprovação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CALDAS NOVAS


Art. 7º. Após aprovação do Condomínio Horizontal Fechado de Lotes, devidamente registrado no Cartório de 1º. Ofício de Notas, com a conclusão do respectivo empreendimento, todos os serviços de instalações, manutenções e conservação de vias de circulação de veículos interna, passeios, recolhimento de lixo, pinturas de meio-fio, manutenção de energia elétrica e iluminação interna, manutenção de rede de água e esgoto, serão de responsabilidade do empreendimento Condomínio.


Parágrafo Único. A responsabilidade do empreendedor além da infraestrutura, será responsável por edificar a(s) portaria(s), área destinada ao zelador, administração do Condomínio, áreas de lazer e recreação.

Art. 8º. No registro do Condomínio Horizontal Fechado de Lotes, para efeitos tributários municipais, cada unidade privativa de lotes, estão submetidas diretamente com valores relativas aos impostos, taxas federais, estaduais, e municipais, na forma dos respectivos lançamentos ou instrumentos de cobrança.

Art. 9º. Esta Lei entrará em vigor à partir da data de sua publicação, ficando revogadas todas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO DE CALDAS NOVAS, Estado de Goiás,
aos quinze dias do mês de agosto do ano de dois mil e dezesseis (15/08/2016).

<p>CERTIDÃO</p> <p>Certifico que nesta data foi publicada esta Lei Complementar Municipal, com a fixação no placar do Município.</p> <p>Caldas Novas, <u>25/08/2016</u></p> <p></p> <p>Responsável Pelo Placard</p>
--


Evando Magal Abadia Correia e Silva
Prefeito de Caldas Novas-GO.