

Lei 620/2016

de 27 (vinte e sete) de junho de 2016.

“Dispõe sobre loteamentos fechados e conjuntos residenciais fechados no município de Abadia de Goiás – GO e dá outras providências.”

A CÂMARA MUNICIPAL DE ABADIA DE GOIÁS-GO APROVA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

### CAPÍTULO I DOS OBJETIVOS

**Art. 1º.** Esta Lei visa estabelecer o regramento a ser observado pelos empreendimentos qualificados como loteamento fechado e conjunto residencial fechado.

### CAPÍTULO II DO LOTEAMENTO FECHADO

**Art. 2º.** Denomina-se loteamento fechado a divisão de gleba em lotes autônomos para a edificação, para fins residencial, comercial ou industrial, com áreas de utilização exclusiva de seus proprietários, caracterizado pela separação da área utilizada, da malha viária urbana, por meio de muro ou outro sistema de tapagem admitido pelo Poder Executivo.

Parágrafo Único - Nos loteamentos referidos neste artigo não poderá haver uso misto.

**Art. 3º.** Os departamentos competentes do Município deverão analisar e dar parecer sobre as solicitações de diretrizes para implantação de loteamentos fechados e conjunto residencial fechado, levando em consideração o sistema viário para não obstruí-lo, os interesses primordiais da comunidade e as posturas legais em vigor.

**Art. 4º.** Compete aos loteamentos fechados as seguintes restrições e índices urbanísticos:

I - nas áreas declaradas como Zona de Expansão Urbana, implementadas ou não com equipamentos urbanísticos, podem ser permitidos loteamentos fechados, com lote mínimo de 360 m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados).

II - o empreendimento referido neste artigo se caracteriza pela adoção de acessos privativos e de muros delimitadores ou outro sistema de vedação admitido pela autoridade municipal, que o se separem da malha viária urbana ou da área

adjacente, sendo-lhe permitido controlar a entrada de pessoas, a critério de sua administração, salvo de servidores municipais, estaduais ou federais, no exercício de suas funções públicas;

III - os muros ou fechamentos voltados diretamente para as vias públicas deverão contar com uma faixa destinada à área verde com largura mínima de 2 metros (dois metros) entre o passeio e o muro, a qual poderá ser computada como parte do total exigido para o loteamento;

IV - as áreas institucionais, além de serem doadas ao Município, deverão ficar situadas fora dos limites da área privativa;

V - as áreas verdes, que correspondem a 10% (dez por cento) da área do empreendimento, serão divididas em duas, sendo que 50% (cinquenta por cento) deverão ficar situadas dentro dos limites da área privativa e 50% (cinquenta por cento) fora;

VI - os fundos de vale e cursos d'água que estejam na área do loteamento em aprovação, não poderão ser loteados e deverão ficar excluídos do processo de parcelamento, devendo ser consideradas áreas de preservação permanente;

VII - Os projetos das vias de circulação de loteamento deverão obedecer às dimensões mínimas estabelecidas na tabela abaixo:

Extensão	Largura total (metros)	Passeio esq. (metros)	Pista (metros)	Passeio Dir. (metros)
50 a 800 m	12,00 m	2,00 m	8,00	2,00 m
>800	15,00 m	2,50 m	10,00	2,50 m

VIII - as vias de circulação quando destinadas exclusivamente a pedestres, deverão ter largura mínima de 5 m (cinco metros)

IX - as ruas sem saída não poderão ultrapassar 100,00m (cem metros) de comprimento devendo obrigatoriamente, ter no seu final, bolsão de retorno com diâmetro mínimo inscrito de 12,00m (doze metros);

X - a rampa máxima da pista de rolamento será 10% (dez por cento) e, a critério do Município a declividade poderá ser aumentada, conforme estudos realizados através do órgão competente;

XI - todas as vias públicas constantes do loteamento fechado, antes de serem objeto da concessão a que se refere o inciso XII deste artigo, deverão ser construídas pelo proprietário recebendo, no mínimo, redes de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, de drenagem de águas pluviais (captação e lançamento), de água tratada, conforme diretrizes estabelecidas pela concessionária do serviço no

Município ou quem venham lhe substituir, de coleta de esgotos com lançamento até a estação de tratamento (ETE) identificada através de laudo técnico; pavimentação asfáltica; meio-fio com sarjetas e demarcação das quadras e lotes com marcos de concreto, todos esses serviços especificados tecnicamente em regulamento, através de decreto do Poder Executivo;

a) a coleta de esgoto poderá ser substituída por fossa séptica e sumidouro.

XII - nas vias pavimentadas dos novos loteamentos, a sinalização vertical e horizontal será executada às expensas dos respectivos empreendedores do parcelamento do solo, a partir de projeto previamente aprovado pela Secretaria de Infraestrutura;

XIII - os loteamentos fechados situados ao longo das Rodovias Federais, Estaduais ou Municipais, deverão conter ruas marginais paralelas à faixa de domínio das referidas estradas com largura mínima de 15,00m (quinze metros), fora dos limites da área delimitada por muro ou outro tipo de tapagem admitido pelo Poder Executivo, porém, integrando o percentual de área destinada a vias públicas exigido por lei;

XIV - nos loteamentos fechados, as vias internas e as áreas de uso comum serão incorporadas ao domínio público, recaindo sobre elas concessão especial de uso em favor de seus moradores, salvo nas áreas institucionais e 50% (cinquenta por cento) das áreas verdes;

XV- as edificações de sedes de clube, sanitários, vestiários e piscinas deverão ser construídas em área específica, ficando vedado o uso de área verde para tal fim.

**Art. 5º.** No ato de recebimento do Alvará Licença do Loteamento e da cópia do projeto aprovado pelo Município, o interessado assinará um Termo de Compromisso no qual se obrigará a:

I - executar as obras de infraestrutura referidas na presente Lei, conforme cronograma, observando o prazo máximo disposto no §2º deste artigo;

II - executar as obras de consolidação e arrimo para a boa conservação das vias de circulação, pontilhões e bueiros necessários, sempre que as obras mencionadas forem consideradas indispensáveis a vista das condições viárias, de segurança e sanitárias do terreno a arruar;

III - facilitar a fiscalização permanente do Município durante a execução das obras e serviços;

IV - não efetuar venda de lotes antes da apresentação dos projetos definitivos da infraestrutura e da assinatura da caução, a que se refere o Art. 7º para garantia da execução das obras;

V - não outorgar qualquer escritura de venda de lotes antes de concluídas as obras prevista nos Incisos I e II deste artigo e de cumpridas as demais obrigações exigidas por esta Lei ou assumidas no Termo de Compromisso;

§ 1º. As obras que constam no presente Artigo deverão ser previamente aprovadas pelos órgãos competentes.

§ 2º. O prazo para execução das obras e serviços a que se referem os Incisos I e II deste artigo será combinado entre o loteador e Prefeitura, quando da aprovação do Projeto de Loteamento, não podendo ser este prazo superior a 2 (dois) anos.

**Art. 6º.** No Termo de Compromisso a que se refere o inciso V do artigo anterior deverão constar especificamente as obras e serviços que o loteador é obrigado a executar e prazo fixado para a sua execução.

**Art. 7º.** Para fins de garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana exigida para o loteamento fechado, antes da sua aprovação, ficará caucionado um percentual da área total do loteamento, cujo valor corresponda ao custo dos serviços e obras.

Parágrafo Único - O valor dos lotes será calculado, para efeito deste Artigo, pelo preço da área sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado.

I - o Município poderá liberar proporcionalmente a garantia da execução, à medida que os serviços e obras forem concluídos;

II - concluídos todos os serviços e obras de infraestrutura exigidos para o loteamento fechado, o município liberará as garantias de sua execução.

**Art. 8º.** Será de inteira responsabilidade da entidade representativa de proprietários de lotes ou dos proprietários do empreendimento a obrigação de desempenhar:

I - os serviços de manutenção das árvores e poda, quando necessário;

II - a manutenção e conservação das vias públicas de circulação, do calçamento e da sinalização de trânsito;

III - a coleta e remoção de lixo domiciliar, que deverá ser depositado em local apropriado para armazenamento do lixo domiciliar, com piso em cerâmica, paredes e teto azulejados, ponto de água e esgoto e porta ventilada com tela, voltada para a via pública;

IV - limpeza das vias públicas;

V - prevenção de sinistros;

VI - manutenção e conservação da rede de iluminação pública;

VII - outros serviços que se fizerem necessários; e

VIII - garantia da ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e bem-estar da população.

**Art. 9º.** Se qualquer dos responsáveis pelo loteamento fechado se omitir na prestação desses serviços, o Poder Executivo do Município poderá assumi-los, cessando a concessão de uso dada para os loteamentos fechados e exigindo legalmente a doação das áreas de recreação, com as respectivas benfeitorias neles executadas.

**Art. 10.** Nos loteamentos fechados a entidade representativa de proprietários de lotes ou dos proprietários do empreendimento deverá submeter à apreciação dos órgãos competentes do município os Estatutos, o Regimento Interno ou qualquer outro conjunto de normas que contenha o modo de administração.

**Art. 11.** Para efeitos tributários, nos loteamentos fechados, cada unidade autônoma será tratada como imóvel isolado competindo ao respectivo titular recolher os impostos, taxas, contribuições de melhoria e outras relativas ao seu imóvel, e quando for o caso, relativo à fração ideal correspondente.

### CAPÍTULO III DO CONJUNTO RESIDENCIAL FECHADO

**Art. 12.** Denomina-se conjunto residencial fechado, aquele por unidades habitacionais isoladas, agrupadas, coletivas, geminadas ou superpostas, térreas ou assobradadas, em condomínio, caracterizado pela separação da área utilizada, da malha viária urbana, por meio de muro ou outro sistema de tapagem admitido pelo Poder Executivo, permitido nas zonas que admitem seus usos.

**Art. 13.** O conjunto residencial fechado somente pode ser implantado em lotes ou glebas com área igual ou superiores a 5.000,00 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados), devendo ainda atender as seguintes disposições:

I – previsão de, no mínimo, uma vaga de estacionamento por unidade, dentro do próprio terreno do conjunto;

II - acesso independente a cada unidade habitacional, e através de via particular de circulação de veículos, ou de pedestres, internos ao conjunto, sendo que:

a) a via de circulação de pedestres deverá ter largura mínima de 3 m (três metros);

b) a via particular de circulação de veículos deverá ter largura mínima de 7 m (sete metros) de via e 1,50 m (um metro e cinqüenta centímetros) de calçada.

III - as edificações do conjunto deverão respeitar o recuo de frente com relação ao logradouro público e os recuos laterais em relação aos confrontantes ou logradouros públicos conforme o zoneamento local;

IV - os recuos e áreas de iluminação e ventilação entre as construções deverão resguardar distância mínima de 2 (dois) metros;

V - no projeto do conjunto poderão ser previstas áreas comuns destinadas à guarita, portaria, zeladoria, áreas de lazer e sedes sociais, que não serão computadas para efeito de cálculo do coeficiente de aproveitamento;

VI - os espaços do uso comum, as áreas de estacionamento, as vias internas de circulação de veículos e de pedestres e as áreas de lazer, serão consideradas frações ideais do condomínio e bens de uso exclusivo do mesmo;

VII - o conjunto residencial fechado destina-se unicamente à implantação de unidades de uso habitacional, não sendo admitidos usos mistos;

VIII - só podem ser implantados em lotes ou glebas que tenham frente e acesso para vias oficiais de circulação de veículos;

IX - Os muros ou fechamentos voltados diretamente para as vias públicas deverão contar com uma faixa destinada à área verde com largura mínima de 2 metros (dois metros) entre o passeio e o muro, a qual poderá ser computada como parte do total exigido para o loteamento;

X - os conjuntos residenciais fechados situados ao longo das Rodovias Federais, Estaduais ou Municipais, deverão conter espaço para implantação de futuras vias circulação de veículos, paralelas à faixa de domínio das referidas estradas com largura mínima de 15,00m (quinze metros), fora dos limites da área delimitada por muro ou outro tipo de tapagem, admitido pelo Poder Executivo, não sendo computados dentro do limite máximo de área prevista no caput deste artigo.

**Art. 14.** O projeto de implantação do Conjunto Residencial Fechado deverá prever:

I - arborização e tratamento de áreas comuns não ocupadas por edificações;

II - drenagem das águas pluviais ligadas à rede pública;

III - sistema de distribuição de água, coleta e disposição de esgoto conforme diretrizes da empresa concessionária dos serviços de água e esgoto;

IV - pavimentação, guias e sarjetas;

V - sistema de iluminação interna;

VI - local para armazenamento do lixo doméstico, com piso em cerâmica, paredes e teto azulejados, ponto de água e esgoto e porta ventilada com tela, voltada para a via pública;

VII - na via particular de circulação do conjunto residencial fechado, a sinalização vertical e horizontal será executada a partir de projeto previamente aprovado pela Secretaria de Infraestrutura.

Parágrafo único - Caberá ao empreendedor executar às suas expensas as obras citadas neste artigo, e ficará por conta dos condôminos toda manutenção das áreas comuns do conjunto residencial fechado, inclusive o custo da iluminação.

**Art. 15.** Será permitida a implantação de conjunto residencial fechado em várias etapas, construindo-se na etapa inicial, as instalações mínimas presentes nesta Lei, desde que:

I - seja apresentado e aprovado o projeto completo;

II - seja emitido certificado de conclusão parcial de cada etapa.

**Art. 16.** Fica vedado todo e qualquer fechamento de vias públicas existentes anteriormente à implantação do empreendimento caracterizado no art. 12 desta Lei, mesmo que sejam sem saída para a formação de conjuntos residenciais.

#### CAPÍTULO IV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 17.** Ocorrendo omissões nesta lei, aplicam-se subsidiariamente às suas disposições a legislação federal, estadual e municipal, inclusive o Plano Diretor e demais leis municipais.

**Art. 18.** Fica autorizado a escrituração e registro de fração ideal de lotes com mais de uma unidade construída, desde que a área de cada fração não fique menor que 180,00 (cento e oitenta) metros quadrados.

**Art. 19.** As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte,

objetivamente considerados, e constituirá cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei.

§ 1º. Cada unidade será assinalada por designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação.

§ 2º. A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária.

§ 3º. Será permitido a escrituração de cada unidade autônoma pertencente a um único lote, a um ou mais proprietários.

**Art. 20.** Cada unidade deverá ter saída para a via pública, diretamente ou por processo de passagem comum, será sempre tratada como objeto de propriedade exclusiva, qualquer que seja o número de suas peças e sua destinação, inclusive o edifício-garagem, com ressalva das restrições que se lhe imponham.

§ 1º. O direito à guarda de veículos nas garagens ou locais a isso destinados nas edificações ou conjuntos de edificações será tratado como objeto de propriedade exclusiva, com ressalva das restrições que ao mesmo sejam impostas por instrumentos contratuais adequados, e será vinculada à unidade habitacional a que corresponder, no caso de não lhe ser atribuída fração ideal específica de terreno.

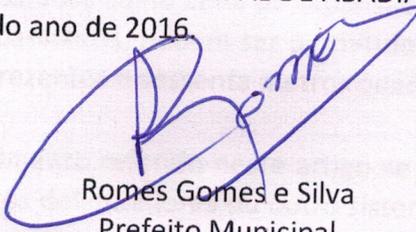
§ 2º. O direito de que trata o § 1º deste artigo poderá ser transferido a outro condômino, independentemente da alienação da unidade a que corresponder, vedada sua transferência a pessoas estranhas ao condomínio.

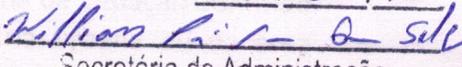
§ 3º. Nos edifícios-garagem, às vagas serão atribuídas frações ideais de terreno específicas.

**Art. 21.** Esta Lei não se aplica aos loteamentos de chácaras preexistentes à sua publicação.

**Art. 22.** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, revogando-se a Lei nº397/2010, de 05/07/2010.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE ABADIA DE GOIÁS, aos 27 (vinte e sete) dias do mês de junho do ano de 2016.

  
Romes Gomes e Silva  
Prefeito Municipal

Prefeitura Munic. de Abadia de Goiás  
Certifico que o Presente ato foi  
Publicado no Placar desta  
Prefeitura, Nesta data:  
Abadia de Goiás: 27 / 06 / 16  
  
Secretário de Administração