



Lei 687/2018

de 20(vinte) de agosto de 2018

"Estabelece normas para empreendimentos qualificados como Condomínios fechados de chácaras e dá outras providências."

O PREFEITO MUNICIPAL, faço saber que a Câmara Municipal aprova e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPITULO I DOS OBJETIVOS

Art. 1º. Esta Lei visa estabelecer o regramento a ser observado pelos empreendimentos qualificados como Condomínios fechados chácaras.

CAPITULO II DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS DE CHÁCARAS

Art. 2º. Denomina-se Condomínios fechados de chácaras a divisão de gleba em chácaras autônomas 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.

Art. 3º. Os departamentos competentes do Município deverão analisar e dar parecer sobre as solicitações de diretrizes para implantação de Condomínios fechados de chácaras, 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 Condomínios fechados de chácaras, 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 chácaras mínimas de 1.000,0 m² (hum mil 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 separe 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 2,0 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, quando exigidas pela Prefeitura, deverão serem doadas ao Município;

V- as áreas verdes devem corresponder a 10% (dez por cento) da área do empreendimento;

VI - os fundos de vale e cursos d'água que estejam na área do condomínio 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 (m)	Passeio esq. (m)	Pista (m)	Passeio Dir. (m)
50 a 1.200 m	10,00 m	2,00 m	6,00 m	2,00 m
>1.200	12,00 m	2,00 m	8,00 m	2,00 m



VIII - as vias de circulação quando destinadas exclusivamente a pedestres, deverão ter largura mínima de 2,0 m (dois metros);

IX - as ruas sem saída não poderão ultrapassar 400,00m (quatrocentos metros) de comprimento devendo obrigatoriamente, ter no seu final, bolsão de retorno com diâmetro mínimo inscrito de 12,0 m (doze metros);

X - a rampa máxima da pista de rolamento será de 20% (vinte 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 dos Condomínios fechados de chácaras, antes de serem objetos da concessão a que se refere o inciso XIV 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 sanitário poderá ser substituída por fossa séptica e sumidouro.

b) fica permanentemente proibido a execução das vias internas e/ou externas dos Condomínios fechados de chácaras, sejam principais ou secundárias, em cascalhos, blocos, paralelepípedos, pavers, ou quaisquer outras formas que possam existir, que não seja através de pavimentação asfáltica.

XII - nas vias pavimentadas dos novos Condomínios, 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 Condomínios fechados de chácaras 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 12,00 m (doze 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- 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 Condomínio 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 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 chácaras antes da apresentação dos projetos definitivos da infraestrutura e suas respectivas aprovações por parte dos órgãos competentes da Prefeitura;

V - não outorgar qualquer escritura de venda de chácaras antes de concluídas as obras prevista nos Incisos I e II deste artigo e de cumpridas as



demaís 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 Empreendedor e Prefeitura, quando da aprovação do Projeto de Condomínio, 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 Empreendedor 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 Condomínios fechados de chácaras, antes da sua aprovação, ficará caucionado um percentual da área total do Condomínio, cujo valor corresponda ao custo dos serviços e obras.

Parágrafo Único - O valor das chácaras 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 Condomínios fechados de chácaras, o município liberará as garantias de sua execução.

Art. 8º. Será de inteira responsabilidade da entidade representativa de proprietários de chácaras 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;

a) a critério do Município a coleta e remoção de lixo domiciliar poderá ser realizada pelo mesmo, conforme estudos realizados através do órgão competente;

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 Condomínios fechados de chácaras se omitir na prestação desses serviços, o Poder Executivo do Município poderá assumir, cessando a concessão de uso dada para os Condomínios fechados de chácaras e exigindo legalmente a doação das áreas de recreação, com as respectivas benfeitorias neles executadas.

Art. 10º. Nos Condomínios fechados de chácaras, a entidade representativa de proprietários de chácaras 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. 11º. Para efeitos tributários, nos Condomínios fechados de chácaras, 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 IV **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 12º. 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. 13º. Fica autorizado a escrituração e registro de fração ideal de chácaras com mais de uma unidade construída, desde que a área de cada fração não fique menor que 800,00 (oitocentos) metros quadrados.

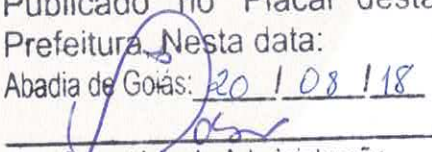
Art. 14º. Esta Lei não se aplica aos Condomínios fechados de chácaras pré-existentes à sua publicação.

Art. 15º. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, inclusive as que constam na Lei nº 620/2016, de 27/06/2016.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE ABADIA DE GOIÁS, aos 20 (vinte) dias do mês de agosto do ano de 2018.


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: 20 / 08 / 18


Secretário de Administração