



PREFEITURA MUNICIPAL
SANTO ANTÔNIO DO DESCOBERTO - GO
PODER EXECUTIVO

Lei Municipal n. 835, de 29 de dezembro de 2009.

"Autoriza a criação de Condomínios Residenciais Habitacionais Fechado e institui o regramento para sua criação."

DAVID LEITE DA SILVA, Prefeito Municipal de Santo Antônio do Descoberto, Estado de Goiás, faço saber que a CÂMARA MUNICIPAL aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - Fica autorizada a criação de Condomínios Residenciais Horizontais Fechados no município de Santo Antônio do Descoberto, Estado de Goiás, obedecendo aos critérios estabelecidos por esta Lei.

Art. 2º - Consideram-se CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS HORIZONTAIS FECHADOS, também denominados de Condomínios Deitados, para os efeitos desta Lei, aqueles destinados à construção de Unidades Habitacionais formadas de casas residenciais, para habitação unifamiliar, que passarão a constituir Unidades Autônomas e excepcionalmente de fins comerciais ou de prestação de serviços, exclusivamente ao próprio condomínio.

Parágrafo único - Fica expressamente vedado a utilização das unidades habitacionais para fins comerciais ou de prestação de serviços que não seja destinado à utilização interna do condomínio.

Art. 3º - A instituição do condomínio por unidades autônomas deverá ocorrer na forma prevista na Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, em especial o previsto nos artigos 1º ao 8º, devendo obedecer ainda padrões urbanísticos previstos na legislação municipal, no que lhe for aplicável.

Art. 4º - Na instituição de condomínio por unidades autônomas, é obrigatória a instalação de redes de equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica,



PREFEITURA MUNICIPAL
SANTO ANTÔNIO DO DESCOBERTO - GO
PODER EXECUTIVO

iluminação das vias condominiais, redes de drenagem pluvial, esgotos sanitários ou fossas sépticas por unidade autônoma, devendo as vias de circulação interna ter calçadas, meio-fio e pavimentação.

§1º - As ruas que comporão os Condomínios Residenciais Horizontais Fechados deverão ser de uso estritamente local, não podendo, em nenhuma hipótese, pertencer à malha viária do município, nem tampouco prejudicar os moradores lindeiros aos condomínios, que necessitem da passagem para acesso as suas moradias ou a seus estabelecimentos comerciais e industriais.

Art. 5º - A área de terreno para constituir o Condomínio Residencial Horizontal Fechado deverá possuir no mínimo 3.000,00 m² (três mil metros quadrados), ficando expressamente vedado a autorização para constituição em área de tamanho inferior.

§1º - A área de terreno deverá ser toda fechada externamente por muros de alvenaria, com pórtico de acesso principal.

§2º - Junto ao pórtico principal do condomínio no limite com o sistema viário deverá ser destinado espaço para a localização de mediadores, coletores de correspondência, coletores de lixo em separado e todos os demais equipamentos necessários de suporte condominial.

§3º - Os coletores de lixo obrigatoriamente deverão ser contêineres com tampa.

I - A coleta de lixo domiciliar será de estrita responsabilidade dos moradores do condomínio, que as encaminharão para os contêineres apropriados que deverá estar colocados em local de fácil acesso à rede pública coletora de lixo.

Art. 6º - A Municipalidade não autorizará a criação de condomínios residenciais horizontais fechados por unidades autônomas, que os respectivos projetos não contenham alocados as obrigatoriedades previstas nos artigos 4º e 5º desta Lei.



PREFEITURA MUNICIPAL
SANTO ANTÔNIO DO DESCOBERTO - GO
PODER EXECUTIVO

Art. 7º - Os condomínios serão constituídos de frações ideais de terreno de utilização exclusiva, que serão designadas de Unidades de Terreno (UT), sobre as quais serão edificadas as casa térreas ou assobradas, abrangendo, ainda, áreas para jardim e quintal.

§1º - No projeto deverá ser discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal da UT e de partes comuns, que corresponderá às unidades.

§2º - No projeto deverá também conter áreas ou partes de uso comum, formadas pelas vias de circulação interna, áreas de recreação ou lazer de uso dos condôminos e de áreas construídas de propriedade condominial.

I - Os espaços verdes, as vias de circulação interna, calçadas, as áreas de lazer e recreação e as áreas construídas de propriedade condominial deverão ser construídas pelo Empreendedor ficando a cargo do Condomínio mantê-las e conservá-las sem nenhum ônus para a municipalidade.

Parágrafo único - As Unidades de Terrenos (UT) terão dimensões mínimas de testada igual a 7,00 mts. (sete metros) e área mínima exigida de 180,00 m² (cento e oitenta metros quadrados).

Art. 8º - A constituição do condomínio de que trata esta lei, e sua aprovação pela Municipalidade, com o respectivo registro no Ofício Imobiliário, não deverá obrigatoriamente estar vinculada à aprovação simultânea dos projetos das edificações que serão erigidas.

§1º - O projeto das edificações será elaborado à parte do projeto de constituição do condomínio, obedecendo à legislação Municipal, Estadual e Federal vigente e os critérios de edificações da construção civil.

§2º - As Unidades Habitacionais a serem erigidas dentro do condomínio deverão integrar um único projeto arquitetônico, sendo que cada unidade habitacional será considerada uma Unidade Autônoma, por força e nos limites da Lei n. 4.591/64 e da legislação municipal



PREFEITURA MUNICIPAL
SANTO ANTÔNIO DO DESCOBERTO - GO
PODER EXECUTIVO

que disciplina as edificações, perante todos os Órgãos Públicos, desde a elaboração e aprovação do Projeto Arquitetônico, Memorial Descritivo, Expedição da Carta de Habite-se, execução, para aprovação junto à Prefeitura Municipal e demais órgãos necessários.

§3º - As construções destinadas ao uso e funcionamento comum do condomínio, deverão estar incluídas no projeto único a ser submetido à aprovação.

Art. 9º - A aprovação da constituição de condomínios de que trata esta lei, deverá ser precedida do encaminhamento à Municipalidade, de Anteprojeto, com Memorial Descritivo e Minuta da Futura Convenção de Condomínio, nos quais deverão estar definidas todas as diretrizes básicas para sua implantação, devendo a Convenção de Condomínio, preencher os requisitos da Lei n. 4.591/64.

§1º - A convenção de Condomínio definitiva deverá ser registrada no Ofício do Serviço Registral competente, juntamente com o arquivamento do Projeto definitivo, devidamente aprovado pela Municipalidade.

§2º - Uma das vias da Convenção de Condomínio, após registrada, deverá ser arquivada na Prefeitura Municipal, integrando o processo administrativo de aprovação do Condomínio.

Art. 10 - A constituição de condomínios na forma prevista nesta Lei, deverá obedecer ainda às seguintes diretrizes:

I - Não há limite de área total máxima, ou de testada para logradouro público, para a implantação de condomínios, devendo a Municipalidade analisar sua viabilidade, levando em consideração a rede viária já existente ou projetada;

II - Fixação de área de terreno livre, de uso comum dos condôminos, nunca inferior a cinco por cento (5%) da área total;

III - Vias internas compatíveis com o número de Unidades de Terreno (UT), com largura mínima de seis metros (6,00m), garantido o acesso veicular a todas as unidades habitacionais;



PREFEITURA MUNICIPAL
SANTO ANTÔNIO DO DESCOBERTO - GO
PODER EXECUTIVO

IV - Acesso direto à estrutura viária ou prevista, subordinando-se, quando necessária à sua criação, a Lei de Parcelamento do Solo Urbano;

V - Responsabilidade exclusiva do empreendedor ou do condomínio, através de seus condôminos, quando for o caso, pela execução da infra-estrutura básica no interior do mesmo;

VI - Anteprojeto, bem como o Projeto definitivo e Memorial Descritivo, juntamente com a Convenção de Condomínio, aprovados pelo Poder Executivo e registrados no Ofício do Serviço Registral competente;

Art. 11 - A localização dos condomínios deverá obedecer o zoneamento previsto na legislação municipal vigente.

Art. 12 - A área proposta para execução do condomínio deverá obedecer à estrutura viária prevista na legislação vigente.

Art. 13 - No que for omissa a presente lei, aplicar-se-ão as disposições das leis vigentes, em especial do Plano Diretor Urbano (PDU).

Art. 14 - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 15 - Ficam revogadas as disposições em contrário.

**Gabinete do Prefeito Municipal de Santo Antonio do Descoberto,
Estado de Goiás, em 29 de dezembro de 2009.**

DAVID LEITE DA SILVA

Prefeito Municipal