



Lei nº 1.794/14, de 10 de dezembro de 2014.

PUBLICADO NESTA DATA MEDIANTE AFIXAÇÃO
NO PLACAR DE AVISOS DA PREFEITURA DE
SILVÂNIA GOIÁS, 10 DE 12 DE 2014

ADM

“Dispõe sobre condomínios urbanísticos de unidades com gestão autônoma e dá outras providências.”

O Prefeito Municipal de Silvânia, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Constituição da República e pela Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal de Silvânia, APROVOU e o mesmo SANCIONA a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º - Os condomínios urbanísticos de unidades com gestão autônoma observarão os critérios definidos na Lei nº 1.541/08, de 23 de julho de 2008 do Plano Diretor Democrático do Município de Silvânia.

Art. 2º - 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. 3º - Considera-se condomínio urbanístico integrado à edificação a variante de condomínio em que a construção das edificações é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização.

Art. 4º - 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, disposição adequada de esgoto sanitário, distribuição de energia elétrica, sistema de drenagem pluvial, iluminação pública, pavimentação de vias, pavimentação parcial dos passeios públicos, urbanização de praças e arborização;



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

VIII – unidade com gestão autônoma (UGA): 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. 5º - O parcelamento do solo para fins urbanos, além das formas previstas na Lei de Parcelamento do Solo – LPS 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. 6º - A implantação de condomínios urbanísticos de unidades com gestão autônoma poderá se dar tanto na área compreendida de Macrozona Urbana contínua ou descontínua.

Art. 7º - Os condomínios urbanísticos de unidades com gestão autônoma atenderão aos seguintes requisitos urbanísticos:

I – coeficiente mínimo de áreas comuns condominiais e de lazer de 7,5% (sete e meio por cento) da área da unidade autônoma;

II – coeficiente de permeabilidade mínimo de 30% (trinta por cento) da área da unidade autônoma;

III – coeficiente de ocupação máximo de 50% (cinquenta por cento) da área da unidade autônoma;

IV – poderá ser exigida pelo Poder Público a reserva de área não-edificante destinada a equipamentos urbanos;

V – ao longo das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificante de 15m (quinze metros).

VI – será obedecido o afastamento mínimo necessário e previsto na legislação ambiental para as Áreas de Preservação Permanente.

VII – caso exista Área de Preservação Permanente – APP no interior dos condomínios urbanísticos, essa será separada do parcelamento em UGA excluída do cálculo previsto nos incisos II a IV deste artigo, e pode estar acoplada à Reserva Legal.

Art. 8º - As áreas do condomínio urbanístico de unidades com gestão autônoma seguirão os seguintes parâmetros urbanísticos:

I – caso situado fora do perímetro urbano, cada unidade autônoma terá área mínima de 2.500 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) e frente mínima de 25 m (vinte e cinco metros) para uma via de circulação interna, respeitada a reserva legal existente na gleba.

II – caso situado dentro do perímetro urbano, cada unidade autônoma terá área mínima de 240m² (duzentos e quarenta metros quadrados) e frente mínima de 12m (doze metros) para uma via de circulação interna.



Art. 9º - A área que circundar o condomínio urbanístico de unidades com gestão autônoma poderá ser cercada, utilizando-se:

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

§ 1º - Caso o empreendedor pretenda utilizar materiais diferentes dos especificados nos incisos acima, o mesmo deverá formular requerimento para submeter a matéria à apreciação Municipal.

§ 2º - A altura máxima do circundado do condomínio urbanístico de unidades com gestão autônoma será de 3m (três metros) em relação ao perfil natural do terreno.

Art. 10 - Será permitida construção de guarita para controle de acesso na via principal de entrada do empreendimento 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. 11 - O perímetro máximo para condomínio urbanístico de unidades com gestão autônoma incluídos na macrozona urbana será de até 1.000.000,00 m² (um milhão de metros quadrados), sendo condicionada sua aprovação pela Prefeitura Municipal de Silvânia em relação ao sistema viário básico existente ou projetado.

§ 1º - É obrigatória a implantação de uma via coletora externa ao condomínio urbanístico de unidades com gestão autônoma, devendo ser observado uma largura mínima de 14m (quatorze metros), sendo 9m (nove metros) para pista de rolamento e 2,5m (dois metros e cinquenta centímetros) para os passeios, ou ampliação de via pública já existente e confrontante com a gleba onde será implantado o condomínio urbanístico integrado à edificação, quando da análise da consulta prévia feito pelo órgão competente da Prefeitura Municipal.

Art. 12 - Para implantação do condomínio urbanístico de unidades com gestão autônoma será realizado Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV que será analisado pelo órgão competente, e que contemplará os efeitos positivos e negativos do empreendimento quanto à análise de vida da população residente na área e suas proximidades e incluirá, no mínimo, a análise das seguintes questões:

- I – atividades previstas;
- II – adensamento populacional;
- III – existência e capacidade dos equipamentos urbanos e comunitários;
- IV – infraestrutura urbana de água, esgoto, drenagem pluvial e energia elétrica;
- V – uso e ocupação do solo;
- VI – valorização imobiliária;
- VII – sistema viário, geração de tráfego e demanda por transporte público;



- VIII – ventilação e iluminação;
- IX – alteração na paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;
- X – produção e destino final do lixo gerado pelo empreendimento;
- XI – desmatamentos necessários; e,
- XII – medidas mitigadoras necessárias para minimizar impactos negativos.

Art. 13 - Para a implantação dos condomínios urbanísticos de unidades com gestão autônoma serão exigidos como garantia da execução das obras mencionadas no artigo anterior, o interessado vinculará no mínimo 50% (cinquenta por cento) do número de UGAs, constantes do projeto, mediante termo de compromisso e caução real, lavrado em instrumento público devidamente averbado no Cartório de Registro de Imóveis ou prestará caução em dinheiro, fiança bancária ou outra garantia prevista em lei, correspondente ao valor das UGAs.

§ 1º - As UGAs poderão ser descaucionadas, proporcionalmente à infraestrutura executada, de acordo com o seguinte planejamento:

- I - 10% (dez por cento) para a abertura das vias públicas;
- II - 20% (vinte por cento) para a implantação do sistema de abastecimento de água potável;
- III - 20% (vinte por cento) para a implantação do sistema de esgotamento sanitário e destinação final (resíduos sólidos e líquidos);
- IV - 20% (vinte por cento) para a implantação da rede de energia elétrica e iluminação pública;
- V - 20% (vinte por cento) para a implantação da rede de drenagem das águas pluviais;
- VI - 20% (vinte por cento) fechamento da área do condomínio em conformidade com o projeto aprovado.

§ 2º - A infraestrutura poderá ser executada em etapas, correspondendo cada etapa à execução completa de uma das obras específicas relacionadas nos incisos I a VI do Artigo 13 o descaucionamento das UGAs será feito de acordo com o planejamento definido no parágrafo anterior, mediante liberação da Administração Municipal, com parecer técnico elaborado pelos órgãos responsáveis pela fiscalização das obras de infraestrutura.

§ 3º - Não poderá ser deferida liberação parcial das UGAs caucionadas quando a execução de qualquer das etapas de obras específicas relacionadas no parágrafo anterior não for cumprida integralmente.

§ 4º - Não será obrigatória a lavratura de escritura pública de descaucionamento das UGAs.

§ 5º - Depois de realizadas as obras de infraestrutura, a administração municipal a requerimento do interessado, liberará a garantia prestada e expedirá o Termo de Conclusão, após vistoria dos órgãos municipais responsáveis pela fiscalização da execução das obras de infra e de acordo com parecer técnico da Administração Municipal.

Art. 14 - É dever do empreendedor a promoção da acessibilidade da população para o condomínio urbanístico de unidades com gestão autônoma.

Art. 15 - O sistema viário interno dos condomínios urbanísticos de unidades com gestão autônoma deverão atender para as suas vias de circulação interna, largura mínima de 10m



(dez metros), sendo 7m (sete metros) para pista de rolamento e 1,5m (um metro e cinquenta centímetros) para os passeios, com a peculiaridade de que as vias internas dos mesmos serão consideradas vias locais.

Art. 16 - Admite-se a implantação de condomínios urbanísticos integrados à edificação, implantados na forma do artigo 8º da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, desde que estejam localizados dentro do perímetro urbano definido por lei municipal e que observem os requisitos previstos nesta Lei Complementar quanto à infraestrutura e apresentação de documentação e projetos.

§ 1º - A área total máxima dos condomínios urbanísticos integrado à edificação será de 150.000,00m² (cento e cinquenta mil metros quadrados), sendo as áreas de cada unidade autônoma determinada da seguinte forma:

I – para empreendimentos com área total de até 100.000,00m² (cem mil metros quadrados) cada unidade autônoma deve ter, no mínimo, 200m² (duzentos metros quadrados);

II - para empreendimentos com área total acima de 100.000,00m² (cem mil metros quadrados) cada unidade autônoma deve ter, no mínimo, 240m² (duzentos e quarenta metros quadrados);

§ 2º - Para os condomínios urbanísticos integrado à edificação a taxa máxima de ocupação para cada unidade autônoma é de 50% (cinquenta por cento).

Art. 17 - Nos projetos de condomínios urbanísticos de unidades com gestão autônoma deve ser destinado ao Município um percentual mínimo de 15% (quinze por cento) do total parcelável da gleba, assim dividido:

I – 10% (dez por cento) devem estar situados fora do circundado do condomínio, sendo destinados à implantação de equipamentos públicos comunitários próximos ao mesmo, ou, a critério do Poder Público, situar-se em outro local dentro do perímetro urbano;

II – 5 % (cinco por cento) destinados exclusivamente a áreas verdes.

III - Nos casos em que não for possível a reserva de áreas institucionais e áreas verdes, o valor necessário à aquisição de áreas equivalentes, situadas na região limítrofe, previamente selecionadas e oferecidas ao Município, será previamente recolhido à Tesouraria Municipal, onde permanecerá caucionado, como condição prévia e indispensável à aprovação do projeto.

IV - Caso não seja aprovado o projeto, por qualquer motivo, os valores referidos no inciso terceiro serão restituídos aos respectivos titulares;

V - Em caso de aprovação do projeto, e após a expedição do respectivo Decreto de Aprovação, serão ditos valores utilizados na aquisição das áreas selecionadas pelo Poder Público.

§ 1º - A compensação de áreas pela construção de equipamento público comunitário, prevista neste artigo, será feita mediante a avaliação financeira das áreas e das obras pela Prefeitura Municipal.

§ 2º - Não será exigida a Reserva Legal das áreas passíveis de parcelamento em áreas urbanas, em conformidade com a Lei Estadual nº 18.104, de 18 de julho de 2013, art. 32, inciso I, desde que atendidos os 15% (quinze por cento) de áreas conforme determinado por esse artigo, ficando assim passível em sua totalidade, o fracionamento.

§ 3º - Deverá apresentar a Reserva Legal averbada na matrícula do imóvel e com o devido registro no cartório de imóveis ou o comprovante do Cadastro Ambiental Rural - CAR, em



conformidade com a Lei Estadual nº 18.104, de 18 de julho de 2013, que dispõe sobre a proteção da vegetação nativa nos casos de condomínios em áreas rurais, sendo vedado o seu fracionamento na área de reserva legal.

SEÇÃO I DO PROCEDIMENTO PARA APROVAÇÃO

Art. 18 - O processo administrativo para aprovação de condomínio urbanístico de unidades com gestão autônoma será único, podendo ser fracionado em quantos volumes forem necessários, e seguirá o procedimento previsto nesta Lei, dividido nas seguintes fases sequenciadas:

- I - Consulta Prévia;
- II - Plano Urbanístico Definitivo;
- III - Aprovação do Condomínio e Aceite das Obras.

Art. 19 - Para o processamento relativo ao condomínio urbanístico de unidades com gestão autônoma, o interessado deverá fornecer à Prefeitura os elementos solicitados em cada fase.

§ 1º - A Prefeitura poderá considerar os elementos fornecidos incompletos e insatisfatórios, formulando exigências que deverão ser atendidas pelo empreendedor, sob pena de indeferimento do pedido.

§ 2º - Compete à Prefeitura a fiscalização da implantação das obras de infraestrutura à medida em que forem sendo executadas e a emissão dos competentes laudos técnicos de vistoria.

SUB-SEÇÃO I DA CONSULTA PRÉVIA

Art. 20 - A consulta prévia é a explicitação dos objetivos gerais do empreendedor, visando obter a manifestação prévia da Prefeitura, quanto à conveniência do empreendimento, sua localização e adequação às diretrizes do Plano Diretor Democrático de Silvânia e dessa Lei Complementar.

Art. 21 - O empreendedor protocolizará requerimento junto à Prefeitura Municipal solicitando as diretrizes técnicas para desenvolvimento de seu projeto de condomínio urbanístico.

Parágrafo único - O Poder Público terá o prazo de 10 (dez) dias úteis, a contar da data de recebimento do processo, para analisar e emitir o parecer conclusivo da Consulta Prévia.

Art. 22 - O requerimento previsto no artigo anterior será instruído com a seguinte documentação:

- I – comprovantes de identificação do empreendedor:
 - a) cópia autenticada de RG, CPF e comprovante de endereço, se pessoa física;
 - b) cópia autenticada do CNPJ, Estatuto Social e documentação pessoal do responsável (sócio, sócio-proprietário, diretor, etc.), se pessoa jurídica;
- II – certidão negativa de regularidade fiscal no Município de Silvânia, se pessoa jurídica;



III – procuração pública outorgada ao representante do empreendedor, se for o caso, quer seja de pessoa física ou jurídica, com poderes gerais e específicos para participação dos atos do processo de parcelamento do solo;

IV - certidão de matrícula expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da gleba, atualizada até a data de protocolização do requerimento de consulta prévia, constando Certidão de ônus reais;

V – prova de quitação dos tributos da propriedade, referente ao exercício corrente;

VI – levantamento planialtimétrico da gleba, devendo 01 (uma) via ser apresentada em papel e outra em dispositivo digital (CD), em escala 1:1000, com memorial descritivo e Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, com a locação de:

- a) rumos e distâncias de todo o perímetro da gleba;
- b) norte magnético;
- c) APP – Áreas de Preservação Permanente (margens de córrego, nascentes, olhos d'água, matas de vegetação nativa e as demais previstas no Código Municipal de Meio Ambiente);
- d) redes de alta tensão e transmissão de energia elétrica;
- e) redes da SANEAGO – dutos e emissários;
- f) Estações de Rádio Base – ERB's;
- g) vias públicas de condomínios urbanísticos adjacentes que possam oferecer interligação com o condomínio urbanístico em apreciação;

VIII – planta de situação da área em relação à malha urbana com a descrição dos condomínios urbanísticos adjacentes;

IX – declaração de anuência do INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária;

X – informar os usos propostos para o condomínio urbanístico:

- a) residencial;
- b) comercial;
- c) industrial.

XI – atestado prévio da SANEAGO informando se há disponibilidade de água potável para abastecimento do empreendimento;

XII – atestado prévio da CELG informando se há disponibilidade de fornecimento de energia elétrica para o empreendimento.

Parágrafo único - Nos condomínios urbanísticos integrado à edificação os usos residenciais podem ser unifamiliares e multifamiliares, devendo ser observadas as disposições pertinentes ao uso e ocupação do solo para cada tipo constantes da Lei do Plano Diretor.

Art. 23 - A Prefeitura avaliará os aspectos técnicos e urbanísticos do requerimento e da documentação apresentada, remetendo os autos para a Procuradoria Geral do Município para avaliação da documentação cartorária e tributária.

§ 1º - A Procuradoria Geral do Município emitirá parecer pelo prosseguimento do processo de condomínio urbanístico ou pelo não prosseguimento com decisão fundamentada e devolverá os autos à Prefeitura.

§ 2º - A aprovação da Consulta Prévia será emitida através de Parecer fundamentado emitido e subscrito pela Secretaria competente da Prefeitura.



Art. 24 - Em sendo deferida a consulta prévia, a Prefeitura informará ao empreendedor as diretrizes legais, conforme os usos propostos, a serem observadas para o empreendimento e terão validade de 01 (um) ano, para fins de apresentação do Plano Urbanístico Definitivo.

Parágrafo único - Transcorrido o prazo previsto no caput sem que o empreendedor tenha executado as diretrizes determinadas ou apresentado o Plano Urbanístico Definitivo, o projeto será rejeitado e o processo arquivado, sem quaisquer ônus para o Poder Público.

SUB-SEÇÃO II DO PLANO URBANÍSTICO DEFINITIVO

Art. 25 - O empreendedor apresentará o requerimento de avaliação do Plano Urbanístico Definitivo à Prefeitura e solicitará que este seja juntado aos autos de aprovação.

Parágrafo único - Deverá constar do requerimento a identificação do processo de aprovação em andamento.

Art. 26 - Do Projeto Urbanístico Definitivo deverá conter:

- I - Planta Geral de Quadras sem as unidades autônomas;
- II - Planta Geral de Quadras com as unidades autônomas;
- III - Memoriais Descritivos;
- IV - ART/CREA-GO do autor do projeto urbanístico;
- V - Projetos Complementares de Infraestrutura com as respectivas ART/CREAGO;
- VI - Licença Ambiental de Instalação.

Parágrafo único - Para condomínios urbanísticos integrado à edificação o empreendedor deverá apresentar, juntamente com o Projeto Urbanístico Definitivo, o Projeto Técnico Arquitetônico das Edificações, com a respectiva anotação de Responsabilidade Técnica – ART do Projeto.

Art. 27 - Os Projetos Complementares de infraestrutura compreendem:

- I - rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, com ART;
- II - rede de distribuição de água potável, com ART;
- III - rede de captação de águas pluviais, com planta geral na escala 1:1000, (considerando toda a bacia de contribuição e destino final das águas captadas pelo sistema de drenagem e o Manual de Drenagem Urbana), com ART.

Art. 28 - A Prefeitura analisará o projeto definitivo, deferindo-o ou não, requerendo as alterações que se fizerem necessárias em seu conteúdo para possibilitar seu deferimento.

Art. 32 - A Administração Pública terá o prazo de 40 (quarenta) dias úteis para avaliar, aprovar ou rejeitar o plano urbanístico definitivo.

SUB-SEÇÃO III DA ORDEM DE SERVIÇO

Art. 29 - Deferido o Projeto Urbanístico Definitivo, a Prefeitura emitirá Decreto de Aprovação e Ordem de Serviço para execução das obras de infraestrutura e consequente



implantação do condomínio urbanístico, de acordo com as determinações contidas na presente Lei Complementar.

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

Art. 30 - A ordem de serviço para execução das obras terá validade de 02 (dois) anos, a partir da aprovação do Projeto Urbanístico Definitivo.

Art. 31 - A validade da ordem de serviço poderá ser prorrogada por mais 01 (um) ano, caso não sejam executadas as obras por motivo de força maior, a pedido do empreendedor.

SUB-SEÇÃO IV DA FISCALIZAÇÃO DAS OBRAS DE INFRA-ESTRUTURA E DO SEU ACEITE

Art. 32 - A fiscalização das obras de infraestrutura ficará inteiramente sob a responsabilidade da Prefeitura, a qual, mediante vistoria in loco, emitirá mensalmente Laudos Técnicos que farão parte do processo respectivo do condomínio urbanístico.

§ 1º - À Prefeitura cabe o direito de recusar qualquer obra executada ou em andamento e exigir as necessárias alterações e adequações, sempre que a execução não estiver de acordo com os projetos aprovados.

§ 2º - Ao constatar qualquer irregularidade na execução dos serviços de infraestrutura, em relação aos projetos aprovados, caberá à Prefeitura constá-la num Laudo Técnico e proceder ao imediato embargo dos mesmos, devendo o Embargo ser publicado nos meios oficiais de publicação municipal.

§ 3º - Em havendo irregularidades, o prazo de validade da Ordem de Serviço será imediatamente interrompido, sem qualquer ônus para o Poder Público.

Art. 33 - Ao empreendedor será concedido o prazo de 60 (sessenta) dias úteis para a correção das obras irregularmente executadas.

§ 1º - Corrigidas as irregularidades, o empreendedor solicitará à Prefeitura, através de requerimento próprio, a revogação do Embargo e a permissão para a continuidade dos serviços de infraestrutura.

§ 2º - Caso o empreendedor não atenda à notificação no prazo estipulado por motivo de força maior, a Prefeitura poderá prorrogar o prazo por igual período ou até que cessem tais motivos.

§ 3º - O empreendedor deverá comunicar através de requerimento à Prefeitura, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias do prazo final da notificação, a ocorrência dos fatos imeditivos previstos no parágrafo anterior.

Art. 34 - Uma vez concluídas as obras de infraestrutura caberá ao empreendedor, através de requerimento em que solicita, também, a liberação do calção dos 50% das UGAs, a fim



de que a Prefeitura, mediante vistoria in loco, as vistorie e, em caso positivo, elabore o Laudo de Conclusão das mesmas, o qual será pensado aos autos do processo.

Parágrafo único - O aceite das obras de infraestrutura fica condicionado à obediência aos projetos aprovados e constantes do processo de parcelamento e deverá ser objeto de Laudo Técnico Conclusivo detalhado elaborado, após vistoria in loco, por técnicos da Prefeitura.

Art. 35 - A Administração Pública, terá o prazo de 15 (quinze) dias úteis para aceitar, recusar ou propor alterações das obras implementadas no condomínio urbanístico.

Parágrafo único - O prazo previsto no caput será contado a partir do recebimento da comunicação de conclusão das obras e o consequente pedido de aprovação do condomínio urbanístico pela Prefeitura.

SUB-SEÇÃO V DA APROVAÇÃO DO CONDOMÍNIO URBANÍSTICO E DA LICENÇA URBANÍSTICA

Art. 36 - O projeto urbanístico definitivo será tecnicamente aprovado como um todo, e após, será encaminhado à Procuradoria Geral do Município para a emissão de Parecer jurídico final e posterior emissão do decreto de aprovação do condomínio urbanístico de unidades autônomas pelo Chefe do Poder Executivo.

Parágrafo único - Após a publicação do decreto de aprovação, os autos referentes ao projeto de condomínio urbanístico serão remetidos ao Cadastro Técnico Municipal – CTM para as providências pertinentes ao cadastro.

Art. 37 - A implantação e a manutenção da infraestrutura e áreas comuns do condomínio são de exclusiva responsabilidade do empreendedor e condôminos, sem quaisquer ônus para os cofres públicos.

Art. 38 - Os condomínios podem ter regime urbanístico diferenciado para ocupação do solo, desde que não sejam inferiores aos limites mínimos estabelecidos na Lei do Plano Diretor.

Parágrafo único - Compete à Prefeitura analisar e dirimir os casos omissos a esta Lei Complementar.

SEÇÃO II DO REGISTRO DO CONDOMÍNIO URBANÍSTICO

Art. 39 - Aprovado o projeto de condomínio urbanístico, o empreendedor deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário competente dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos documentos exigidos pela legislação federal pertinente.

§ 1º - As áreas destinadas ao uso público, quer estejam localizadas dentro ou fora do perímetro do condomínio urbanístico, passam a integrar o patrimônio público imobiliário concomitantemente ao registro do empreendimento.



§ 2º - É vedada a doação ou transferência, a qualquer título, de áreas verdes, de sistemas de lazer incorporados ao patrimônio público em razão de registro de condomínio urbanístico, exceto quando se tratar de concessão administrativa de uso das referidas áreas em favor da associação condominial responsável pela administração do condomínio, devidamente constituída na forma da legislação pertinente.

Art. 40 - O registro do condomínio urbanístico só poderá ser cancelado:

- I - por decisão judicial;
- II - a requerimento do empreendedor, com anuência da Prefeitura, enquanto nenhuma unidade autônoma tenha sido objeto de contrato;
- III - a requerimento conjunto do empreendedor e de todos os adquirentes de unidades autônomas, com anuência da Prefeitura.

§ 1º - A Prefeitura poderá se opor ao cancelamento se disto resultar inconveniente comprovado para o desenvolvimento urbano ou se já se tiver realizado melhoramentos com aplicação de verbas públicas na área do condomínio ou adjacências em razão do condomínio urbanístico que propõe a cancelar.

§ 2º - Nas hipóteses dos incisos II e III, o oficial do registro de imóveis fará publicar, em resumo, edital do pedido de cancelamento, podendo este ser impugnado no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da última publicação. Findo esse prazo, com ou sem impugnação, o processo será remetido ao juiz competente para homologação do pedido de cancelamento, ouvido o Ministério Público.

§ 3º - A homologação de que trata o parágrafo anterior será precedida de vistoria judicial destinada a comprovar a inexistência de adquirentes instalados na área loteada.

Art. 41 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Silvânia-GO, aos 10 dias do mês de dezembro de 2014.

José da Silva Faleiro
Prefeito Municipal