



Prefeitura Municipal de Caldas Novas-GO

Projeto de Lei Municipal nº. 098/2019
2019

De 02 de setembro de

“Institui a nova Lei do Parcelamento ou Loteamento Urbano e Remanejamento 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:

TÍTULO I

DO PARCELAMENTO DO SOLO PARA LOTEAMENTOS

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - O parcelamento do solo para fins urbanos poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento, remembramento, reparcelamento e desdobro.

Art. 2º - Para os efeitos desta Lei, são adotados os seguintes conceitos:

- I. Considera-se **loteamento** a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;
- II. Considera-se **desmembramento** a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;
- III. Considera-se **remembramento** o reagrupamento de lotes para a constituição de uma área maior ou para redistribuição dos lotes, sem a alteração do sistema viário existente;



Prefeitura Municipal de Caldas Novas-GO

-
- IV. Considera-se **reparcelamento** do solo a modificação total ou parcial do loteamento ou desmembramento para nova distribuição das áreas resultantes, sobre a forma de lotes urbanos, com modificação do sistema viário aprovado e implantado;
- V. Considera-se **desdobro** a subdivisão de lote urbano em lotes menores para edificação, com aproveitamento do sistema viário urbano oficial, sem que se abram novas vias e demais logradouros públicos, e sem que se prolonguem os existentes.
- VI. O **arruamento** entende-se a abertura de ruas e o alinhamento dos logradouros;
- VII. A **via pública** é a faixa de uso comum do povo, destinada à circulação de veículos de quatro rodas, veículos de duas rodas, pedestres e portadores de necessidades especiais;
- VIII. O **lote** é a porção de terreno lindeira a uma via pública;
- IX. A **quadra** é a porção de terreno subdividida ou não em lotes para construção, totalmente limitada por via pública, curso d'água, linha de demarcação do perímetro urbano ou leito da rodovia;
- X. A **área de recreação** é a área reservada a atividades culturais, civis, esportivas e contemplativas da população, tais como praças, bosques e parques;
- XI. A **área de uso institucional** é toda área reservada a fins específicos de utilidade pública, tais como: educação, saúde, esporte, cultura, administração;
- XII. A **referência de nível (RN)** é a cota de altitude oficial adotada pelo Município em relação ao nível do mar;
- XIII. Os **equipamentos urbanos** são os equipamentos públicos destinados ao abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado e demais serviços de concessão pública;
- XIV. A **infraestrutura básica** consiste nos equipamentos de abastecimento de água potável, disposição adequada de esgoto sanitário, distribuição de energia elétrica, sistema de drenagem pluvial, iluminação pública, pavimentação de vias e urbanização de praças.



Prefeitura Municipal de Caldas Novas-GO

Art. 3º - O loteamento urbano e remanejamento, em qualquer das zonas do Município, deverão ser aprovados pela Secretaria de Obras da Prefeitura e estarão sujeitos às diretrizes estabelecidas na Lei Federal 6.766, nesta Lei e às outras Leis do Plano Diretor de Caldas Novas, no que se refere ao uso e ocupação, às vias de circulação, aos equipamentos e serviços de uso público, e a proteção dos valores ecológicos, paisagísticos, monumentais e históricos.

§ 1º - Será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos somente dentro do perímetro urbano, assim definido pela Lei do Perímetro Urbano do Município de Caldas Novas.

§ 2º- Não será permitido o parcelamento de solo:

- I. Em terrenos alagadiços e sujeitos à inundação.
- II. Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III. Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);
- IV. Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação e implantação de infraestrutura;
- V. Em terrenos com más condições sanitárias sem que estas sejam previamente corrigidas;
- VI. Em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;
- VII. Acima da cota 750m (setecentos e cinquenta metros) devido a recarga do lençol hidrotermal;

§ 3º - É vedada a aprovação de projeto de loteamento e desmembramento em áreas de risco definidas como não edificáveis na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Plano Diretor vigente.

Art. 4º – Os profissionais responsáveis pela elaboração dos projetos e execução da obra, bem como a empresa executora e o loteador deverão possuir cadastro na Prefeitura Municipal e apresentar as certidões negativas de débito no processo de aprovação do loteamento e remanejamento.



Prefeitura Municipal de Caldas Novas-GO

Art. 5º – O construtor e o loteador serão responsáveis solidariamente quanto à execução das obras (demarcação dos lotes, abertura das vias, pavimentação, drenagem, redes de abastecimento de água e coleta de esgoto sanitário), pelo tempo de vida útil do projeto, conforme estabelecido Código Civil e Código de Defesa do Consumidor.

SEÇÃO I

Dos Prazos

Art. 6º - O prazo para a aprovação ou rejeição dos projetos será de 60 (sessenta) dias contados a partir do protocolo, sendo encaminhado para a análise e aprovação de todos os órgãos competentes até o parecer final da Secretaria Municipal de Obras.

§ 1º - As pendências identificadas em cada órgão serão encaminhadas à Secretaria de Obras para compor a análise final do projeto;

§ 2º - Caso o projeto seja reprovado por correções necessárias de projeto, a reanálise será realizada mediante novo protocolo e o prazo será de 20 dias para retorno ao empreendedor.

Art. 7º - Para a aceitação ou recusa fundamentada das obras de urbanização, o prazo será de 60 (sessenta) dias.

Art. 8º - O prazo para a execução das obras do loteamento deverá ser comprovado mediante a apresentação do Cronograma de Execução de obras, obedecendo os prazos máximos fixados no Artigo 27 desta Lei, sob pena de caducidade da aprovação.

SEÇÃO II

Das Dimensões Mínimas dos Lotes



Prefeitura Municipal de Caldas Novas-GO

Art. 9º - As dimensões mínimas dos lotes serão de 300,00m² (trezentos metros quadrados) com frente fundo mínimo de 10,00m (dez metros) e seus usos, índices multiplicadores e recuos obrigatórios das edificações, são regulamentadas pela Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Caldas Novas, cujas normas deverão ser obedecidas em todos os projetos de loteamento e remanejamento.

Art. 10 - Somente no caso das ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social), as dimensões mínimas dos lotes, serão de 200,00m² (duzentos metros quadrados), com frente e fundos mínimos de 10,00m (dez metros), conforme legislação própria.

Parágrafo único - As áreas de ZEIS serão destinadas exclusivamente a pessoas de baixa renda para a construção de moradias unifamiliares. Será permitida a execução de salas comerciais somente nas quadras determinadas como comerciais ou de uso misto e para comércio local de pequeno porte.

Art. 11 - No caso de desmembramento de área, o produto deste desmembramento terá área mínima de 200,00m² (duzentos metros quadrados), com frente e fundos mínimos de 8,00 metros.

Art. 12 - Para as habitações geminadas com terrenos em loteamentos já consolidados e aprovados com área total de 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados) ou mais, serão passíveis de desmembramento quando e somente se:

- I. A área mínima privativa, que é resultante do desmembramento, for igual a 180,00 m² (cento e oitenta metros quadrados);
- II. O terreno resultante possuir frente e fundos mínimos de 6,00m (seis metros);
- III. Os índices urbanísticos e coeficientes do uso do solo serão respeitados.

Parágrafo único - Para os novos loteamentos, os lotes cujas dimensões permitirem o desmembramento para construção de casas geminadas



Prefeitura Municipal de Caldas Novas-GO

deverão possuir infraestrutura dimensionada para atender pelo menos 1,50 vezes a demanda populacional prevista.

CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTOS

Art. 13 - Os loteamentos deverão atender aos seguintes requisitos:

- I. As áreas destinadas ao sistema de circulação, de recreação e de uso institucional, serão, no mínimo, de 40% (quarenta por cento) do total da Gleba ou área parcelável;
- II. Áreas verdes e espaços livres de lazer deverão corresponder no mínimo 5% das áreas descritas no item I, sendo previsto projeto de paisagismo e equipamentos urbanos apropriados, mediante a doação dessa área para o município que se encarregará de fazer a manutenção, vedada a contagem e a inclusão das áreas de preservação permanente como áreas verdes;
- III. A margem de águas correntes ou dormentes, lagoas naturais ou artificiais, faixas com largura mínima de 30,00m (trinta metros) no perímetro urbano e no entorno das nascentes, um raio mínimo de 100,00 metros;
- IV. As vias do loteamento deverão articular-se com o sistema viário existente e harmonizar-se com a topografia local, obedecendo as dimensões mínimas previstas no Artigo 22 desta Lei;
- V. Deve ser implantada toda a infraestrutura básica prevista no Artigo 2º inciso XIV desta Lei;

Art. 14 - A Secretaria de Obras poderá exigir no loteamento, reserva de faixa “*non aedificandi*” para rede de água, serviço de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica ou outros equipamentos urbanos.

SEÇÃO I

Dos Projetos de Loteamento



Prefeitura Municipal de Caldas Novas-GO

Art. 15 - Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel em escala mínima de 1:1000, contendo pelo menos:

- I. As divisas de área e Gleba a ser loteada, com a indicação dos proprietários dos terrenos confrontantes;
- II. Curvas de nível a cada 1,00m (um metro), em relação ao RN;
- III. A localização dos cursos d'água, bosques, vegetação nativa e construções existentes;
- IV. Dimensões lineares e angulares de toda a propriedade e da Gleba a ser subdividida;
- V. Indicação exata da posição dos marcos do RN;
- VI. Locais de interesse histórico, paisagístico, arqueológico ou monumental porventura existentes;
- VII. Arruamentos adjacentes a todo o perímetro, salvo, as distâncias obrigatórias nas áreas de APP (Área de proteção permanente) com locação exata das vias de comunicação, áreas de recreação e locais de usos institucionais, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
- VIII. Serviços de utilidade pública existentes no local e adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
- IX. O tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
- X. As características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas, conforme determinado na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo vigentes.

Art. 16 - A Secretaria Municipal de Obras, de posse dos elementos relacionados no artigo anterior, fornecerá as diretrizes de planejamento do Município e normas urbanísticas vigentes, com as informações e indicações das vias principais, coletoras e estradas que compõem o sistema viário da cidade e do Município relacionadas com o loteamento pretendido.



Prefeitura Municipal de Caldas Novas-GO

Art. 17 - Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, o Projeto Urbanístico do loteamento conterá as plantas e memorial descritivo e será apresentado à Secretaria Municipal de Obras, acompanhado do título de propriedade, de cessão ou compromisso com a cláusula de irretratabilidade e irrevogabilidade.

§ 1º - As plantas baixas do projeto na escala 1:1000, conterão:

- I. Indicação precisa do sistema de vias públicas com a respectiva hierarquia;
- II. Subdivisão das quadras em lotes com as respectivas dimensões e numerações;
- III. Indicação exata da disposição, da forma e do dimensionamento dos espaços livres de uso público e outros equipamentos públicos;
- IV. Planta topográfica com curvas de nível a cada 1,00m (um metro) com o sistema de vias e as dimensões lineares e angulares do projeto com raios, cordas, arcos pontos de tangência e ângulos centrais das vias curvilíneas;
- V. Perfis longitudinais e transversais de todas as vias e praças;
- VI. Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas das vias projetadas;
- VII. Indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;
- VIII. Planta geral de situação na escala de 1:5000.

§ 2º - os lotes ou áreas parceladas, não poderão ser limítrofes com as áreas de preservação permanente, áreas verdes e áreas de recreação, separando estas áreas dos lotes através de ruas.

§ 3º - Deverão ser determinadas no projeto as quadras comerciais e os usos permitidos e permissíveis (tipos de comércio), conforme instruído na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

§ 4º - O memorial descritivo deverá conter obrigatoriamente o seguinte e nesta ordem:



Prefeitura Municipal de Caldas Novas-GO

- I. A descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;
- II. As condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e as suas construções, além das já constantes da legislação municipal;
- III. A indicação das áreas de recreação e de uso institucional;
- IV. A enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências.

Art. 18 - Deverão ser também apresentados os seguintes projetos e soluções, conforme as Normas vigentes da ABNT e aprovações nos órgãos competentes:

- I. Projeto de guias e sarjetas;
- II. Projeto da rede de escoamento de águas pluviais com solução de esgotamento;
- III. Projeto da rede de abastecimento de água, com a solução de captação, conforme determinações do atestado de viabilidade técnica (AVTO) emitido pelo DEMAÉ (Departamento Municipal de Água e Esgoto);
- IV. Projeto de rede de energia elétrica, conforme atestado de viabilidade técnica emitido pela ENEL;
- V. Projeto de rede de esgoto sanitário, com solução de esgotamento de acordo com normas específicas da ABNT e exigências contidas no atestado de viabilidade técnica (AVTO) emitido pelo DEMAÉ;
- VI. Projeto de pavimentação;
- VII. Projeto urbanístico das áreas de lazer;
- VIII. Projeto de sinalização horizontal, vertical e circulação viária do loteamento.

SEÇÃO II

Do Sistema Viário do Loteamento



Prefeitura Municipal de Caldas Novas-GO

Art. 19 - As vias de circulação do loteamento articular-se-ão com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas.

Art. 20 - A rede estrutural básica do loteamento será classificada de acordo com a função e hierarquia de cada via e respectivas especificações em:

- I. Rodovias - são aquelas caracterizadas pelo sistema rodoviário interurbano de nível federal, estadual e municipal;
- II. Vias Estruturais - são aquelas que estabelecem a ligação entre o sistema rodoviário interurbano e o sistema viário urbano, apresentando altos níveis de fluidez de tráfego de baixa acessibilidade, pouca integração com o uso e ocupação do solo e são próprias para operação de sistemas de transporte de alta capacidade e de cargas;
- III. Vias Arteriais - são aquelas que permitem ligações intra-urbanas, com média ou alta fluidez de tráfego, baixa acessibilidade, apresentando restrita integração com o uso e ocupação do solo, e são próprias para a operação de sistemas de transporte coletivo de alta capacidade, segregado do tráfego geral e de cargas;
- IV. Vias Coletoras - são aquelas que recebem e distribuem o tráfego local entre as vias locais e arteriais apresentando equilíbrio entre fluidez de tráfego e acessibilidade, possibilitando sua integração com o uso e ocupação do solo, e são próprias para operação de sistemas de transporte coletivo, compartilhado com o tráfego geral e de transporte seletivo;
- V. Vias Locais - são aquelas que promovem a distribuição do tráfego local, apresentando baixa fluidez de tráfego, alta acessibilidade, caracterizando-se pela intensa integração com o uso e ocupação do solo;
- VI. Ciclovias - são as vias com características geométricas e infraestruturais próprias ao uso de bicicletas;
- VII. Vias para Pedestres - são aqueles logradouros públicos com características infra- estruturais e paisagísticas próprias de espaços abertos exclusivos aos pedestres.



Prefeitura Municipal de Caldas Novas-GO

VIII. Via Verde - são as vias implantadas entre as áreas de preservação permanente existentes ao longo de cursos d'água, correntes ou dormentes e as quadras do loteamento;

Art. 21 - Para as glebas totalmente circundadas por parcelamentos já aprovados, o sistema viário nas confrontações ou contínuos com o novo loteamento dará continuidade e obedecerá às larguras das vias aprovadas para aqueles parcelamentos;

Art. 22 - Para implantação do sistema viário do loteamento deverão ser observadas as seguintes dimensões:

- I. As vias locais devem ter 12,00m (doze metros) de largura, sendo 8,00m (oito metros) para a pista de rolamento e 2,0m (dois metros) para o passeio público e extensão máxima de 1.000m (mil metros);
- II. As vias coletoras devem ter 15,00m (quinze metros) de largura, sendo 9,00m (nove metros) para a pista de rolamento e 3,00m (três metros) para o passeio público;
- III. As avenidas serão separadas por canteiros com largura mínima de 3,00m (três metros), com tratamento paisagístico na faixa central e calçadas pavimentadas para pedestres com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros), obedecendo os requisitos de acessibilidade da ABNT NBR 9050 em relação à travessia de pedestres.
- IV. Deverá ser adicionado à largura das vias voltadas para as quadras comerciais, faixa para estacionamento de veículos com largura mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros), e largura da pista de rolamento conforme a classificação viária;
- V. Deverá ser previsto ciclovias ou ciclofaixas próximo às áreas de lazer, projetadas de acordo com as normas de acessibilidade ABNT NBR 9050 e Plano de Mobilidade Urbana vigente.

Parágrafo único - Os projetos de pavimentação asfáltica e drenagem deverão ser dimensionados, projetados e executadas conforme as normas técnicas



Prefeitura Municipal de Caldas Novas-GO

vigentes da ABNT e Instrução Técnica de Pavimentação Urbana da Goinfra (IT-02) e suas alterações posteriores.

Art. 23 - Nas áreas institucionais, praças e centros comerciais, deverão ser construídas travessias elevadas nas vias do seu entorno, após aprovação da Superintendência Municipal de Trânsito.

Art. 24- Sempre que a gleba a ser loteada confrontar com rodovias federais, estaduais ou municipais, deverá ser criada uma via perimetral paralela à rodovia, com largura mínima de 15m (quinze metros) medidos a partir da faixa de domínio da referida rodovia, exceto para as glebas que já confrontem com via marginal, salvo exigências de leis específicas.

Parágrafo Único - Os projetos de loteamentos que confrontem com via marginal com largura inferior a 15m (quinze metros) devem contemplar área suficiente para seu alargamento até completar os 15m (quinze metros).

Art. 25 - Em caso de loteamento ou desmembramento de terrenos atingidos por faixa de segurança de linhas de transmissão e distribuição de energia elétrica de alta tensão, poderá a área abrangida ser utilizada para arruamento, desde que observadas as normas técnicas estabelecidas pela empresa concessionária dos serviços de energia elétrica, a qual será apresentado o projeto de parcelamento para prévia análise e aprovação.

Art. 26 - Fica a cargo do empreendedor a sinalização dos logradouros públicos do novo empreendimento mesmo que ainda a nomeação seja por letra ou número e a execução dos serviços de sinalização vertical e horizontal do empreendimento após aprovação dos projetos pela Superintendência Municipal de Trânsito.

SEÇÃO III

Da Aprovação do Loteamento



Prefeitura Municipal de Caldas Novas-GO

Art. 27- Atendidas as exigências desta Lei, o interessado de posse dos projetos apresentará à Secretaria Municipal de Obras com o devido Termo de Responsabilidade no qual constará:

- I. Os prazos fixados para as aberturas das vias públicas e praças, com respectivos marcos de alinhamento e nivelamento, e a exigência de no mínimo quatro benfeitorias no respectivo loteamento e execução das obras de infraestrutura e sinalização viária vertical e horizontal;
- II. Os lotes caucionados em garantia da execução das obras de infraestrutura e demais determinações desta Lei;
- III. Se for o caso, de preservar numa faixa bilateral de 30,00m (trinta metros) ao longo dos cursos d'água e onde houver nascentes e veredas, preservar num raio de 100,00m (cem metros).

§ 1º - O prazo a que se refere o inciso I deste artigo não poderá ser superior a 24 (vinte e quatro) meses, sob pena de execução do Artigo 28 e 71 desta Lei.

§ 2º - O caucionamento de lotes como garantia da execução das obras do loteamento previstas nesta Lei será equivalente ao valor previsto para a execução das obras, conforme Cronograma de Execução e Orçamento apresentados.

§ 3º - A Secretaria Municipal de Obras poderá permitir a execução das benfeitorias por etapas, quando:

- a) o Termo de Responsabilidade fixar o prazo total para a execução completa das obras do loteamento e de cada etapa;
- b) sejam executadas na área, em cada etapa, as obras previstas, assegurando-se aos compradores dos lotes o pleno uso e gozo dos melhoramentos implantados.

Art. 28 - Pagos os emolumentos devidos e assinado o Termo de Responsabilidade, a Secretaria Municipal de Obras expedirá o Alvará de Aprovação e de Licença, e caso o empreendedor não cumpra o especificado no Termo de Responsabilidade, os respectivos Alvarás serão revogados.



Art. 29 - Os parcelamentos do solo para fins urbanos de loteamento serão aprovados pela Administração Pública Municipal, através de seu órgão competente, mediante Decreto do Chefe do Poder Executivo emitido após o cumprimento do Artigo anterior e obedecidos os procedimentos previstos nesta Lei e na Lei Federal 6.766/79.

SEÇÃO IV

Do Descaucionamento

Art. 30 - Uma vez realizadas as benfeitorias, a Secretaria Municipal de Obras, a requerimento do interessado e através do Auto de Vistoria feito, expedirá o Termo de Conclusão.

Art. 31 - As benfeitorias farão parte integrante do patrimônio do Município, sem qualquer indenização, uma vez declaradas de acordo, após vistoria do órgão competente da Prefeitura.

Art. 32 – Deverão ser apresentados à Secretaria Municipal de Obras os seguintes documentos para descaucionamento, mediante requerimento e protocolo:

- I. Cartão do CNPJ da empresa loteadora.
- II. Cronograma físico financeiro, do executado até a medição, assinado pela firma executora, pelo RT da execução e pela loteadora.
- III. Projeto urbanístico aprovado, destacando a etapa executada da obra.
- IV. Laudo Técnico sobre a execução das obras, atestando a qualidade e a conformidade com as especificações dos projetos e normas técnicas, assinado e com ART do autor do parecer dos responsáveis técnicos de execução. Deverão ainda ser anexados ao laudo:
 - a) Atestado de qualidade dos materiais empregados nas obras de drenagem pluvial, sinalização, etc;
 - b) Laudos técnicos da pavimentação asfáltica: ensaios de caracterização das amostras de solos, ensaio de análise granulométrica por peneiramento, ensaio de compactação Proctor Normal, índice suporte



Prefeitura Municipal de Caldas Novas-GO

- Califórnia / CBR, ensaio de expansão do solo, controle de compactação de solos em campo, densidade “in situ” e umidade, ensaio de ligante (viscosidade “Saybolt-Furol”), ensaio granulometria, ensaios taxas de aplicação de ligante e agregado.
- c) Todos os ensaios deverão ser executados conforme as normas técnicas vigentes e vir acompanhados de ART (anotação de responsabilidade técnica);
- V. Parecer técnico da demarcação dos lotes e quadras, áreas institucionais, áreas verdes, áreas de preservação permanente, e outras, com ART do responsável pelo parecer e execução dos serviços;
- VI. Termo de recebimento da rede de abastecimento de água potável, emitido pela concessionária (DEMAE);
- VII. Termo de recebimento da rede de esgoto e solução de esgotamento sanitário, emitido pela concessionária (DEMAE);
- VIII. Termo de recebimento da rede de escoamento de água pluvial, após vistoria realizada por profissional habilitado da Prefeitura;
- IX. Termo de recebimento do arruamento, pavimentação asfáltica, meio fio e sarjeta a ser dado pelo Município, após vistoria realizada por profissional habilitado da Prefeitura;
- X. Projeto aprovado da rede de energia elétrica pública e domiciliar e iluminação pública;
- XI. Termo de recebimento da concessionária de energia elétrica (ENEL);
- XII. Termo de doação das redes à concessionária de água e esgoto (DEMAE);
- XIII. Termo de recebimento da Secretaria Municipal de Meio Ambiente;
- XIV. Termo de recebimento da Superintendência Municipal de Trânsito e Transporte;
- XV. Certidão negativa de tributos municipais, do ano em exercício, referente a empresa loteadora;
- XVI. Certidão negativa de tributos municipais, do ano em exercício, referente a empresa executora;



Prefeitura Municipal de Caldas Novas-GO

XVII. Certidão de débito do (s) profissional (is) responsável (is) técnico (s) pela execução das obras – ISSQN;

XVIII. Taxas municipais, referente ao processo, devidamente pagas.

Art. 33 - Os projetos de loteamento poderão ser modificados desde que esteja de acordo com a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, desta Lei e do Plano Diretor, mediante apresentação do projeto e Memorial de Substituição de Projeto para análise e aprovação da Secretaria Municipal de Obras.

Art. 34 - Não caberá à Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar, em relação às medidas dos projetos de loteamentos aprovados.

Art. 35 – O empreendedor terá responsabilidade civil sobre a garantia das obras executadas, ainda que o Município tenha realizado o recebimento destas obras, podendo a qualquer momento exigir que o loteador realize as manutenções pertinentes se identificado problemas consequentes da má execução ou emprego de materiais de má qualidade nas obras de infraestrutura e sinalização viária, conforme previsto na legislação vigente.

CAPÍTULO III:

DO PROJETO E APROVAÇÃO DOS DESMEMBRAMENTOS

Art. 36 - Para a aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado de certidão atualizada da matrícula do imóvel expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente e de planta do imóvel a ser desmembrado contendo:

- I. A indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;
- II. A indicação do tipo de uso predominante no local;
- III. A indicação da divisão de lotes pretendida na área.



Prefeitura Municipal de Caldas Novas-GO

Art. 37 - Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento, em especial o inciso II do art. 4º e o art. 5º desta Lei.

Art. 38 - Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas vigentes para as regiões em que se situem ou, na ausência destas, as disposições urbanísticas para os loteamentos.

Parágrafo único - O Município fixará os requisitos exigíveis para a aprovação de desmembramento de lotes decorrentes de loteamento cuja destinação da área pública tenha sido inferior à mínima prevista no Artigo 13 desta Lei.

Art. 39 - Nas Zonas de Proteção Hídrica determinadas na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo não será permitido o desmembramento para casas geminadas ou em lotes com área inferior a 200,00m² (duzentos metros quadrados) e frente e fundo inferiores a 8,00m (oito metros), em nenhuma hipótese.

Art. 40 - Para os Condomínios Horizontais aprovados e consolidados no perímetro urbano, onde foram e estão sendo edificadas unidades residenciais do tipo chalés e casas, os índices urbanísticos obedecerão aos seguintes critérios:

- a) **Índice Máximo de Ocupação** = 75% (sessenta por cento)
- b) **Índice Mínimo de Permeabilidade** = 15% (vinte e cinco por cento)
- c) **Coefficiente de Aproveitamento Máximo** = 0,75 x Área do lote
- d) **Afastamento Frontal Mínimo** = 1,50m (um metro e cinquenta centímetros)
- e) **Afastamento Lateral Mínimo** = 1,00m (um metro) com aberturas em paredes e podendo utilizar a divisa no caso de varandas;
- f) **Afastamento Fundo** = 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para a via pública e 1,00m (um metro) para os lotes internos.

Parágrafo único - A fração mínima do terreno é 175,00 m² (cento e setenta e cinco metros quadrados), com o mínimo de frente e de fundo de 10,00 metros, e não serão permitidos, em hipótese alguma, mais de um pavimento na referida fração do terreno.



Prefeitura Municipal de Caldas Novas-GO

Art. 41 – Os remembramentos, desmembramentos, reparcelamentos ou remanejamentos de áreas dentro do perímetro urbano efetuados até 14 de agosto de 2003, cujos imóveis possuírem áreas inferiores a 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados), obedecerão às normas de edificações vigentes à época do desmembramento, conforme tabela abaixo:

ZONAS	USO PERMITIDO	TAXA DE OCUPAÇÃO	DE	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO
ZH1, ZH2	HABITAÇÃO UNIFAMILIAR	70%		1,4
	HABITAÇÃO GEMINADA			0,7
ZH3, ZH4	HABITAÇÃO COLETIVA	70%		5,5
	UNIDADE COMERCIAL	100%		5,5
	UNIDADE MISTA (comércio e coletiva)	100%		3,5

Número de pavimentos: 11 (onze), incluindo o pavimento térreo.

Altura máxima permitida: 37,00m (trinta e sete metros), incluindo a caixa d'água.

TÍTULO II

DOS CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS HORIZONTAIS FECHADOS

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 42 – Entende-se por condomínios horizontais as edificações, conjuntos de edificações ou o parcelamento de gleba em lotes destinados a fins residenciais, dentro de um ordenamento e ocupação de um vazio urbano, numa estrutura espacial interna onde os espaços correspondentes serão definidos em áreas autônomas privativas e de uso comum, com a implantação de infraestrutura própria do



Prefeitura Municipal de Caldas Novas-GO

referido condomínio pelo empreendedor, podendo ser alienado no todo ou em parte, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei e das Lei Federal 4.591/64 e 6.766/79 e do Decreto-Lei nº 271/67.

§ 1º - Aplicam-se as restrições sobre a aprovação de condomínios residenciais horizontais fechados, diferenciados ou de lotes, o previsto no Artigo 3º desta Lei.

§ 2º - Os condomínios serão classificados em:

- I. Condomínio Residencial Horizontal Diferenciado;
- II. Condomínio Residencial Horizontal Fechado de Lotes.

Art. 43 – Serão aplicados aos condomínios residenciais horizontais as mesmas normas de acesso previstas nos Artigos 24 e 25 desta Lei, caso a área confronte com rodovias federais, estaduais ou municipais, bem como aquelas atingidas por faixa de segurança das linhas de transmissão e distribuição de energia elétrica de alta tensão.

Art. 44 – Os condomínios serão dotados de infraestrutura a ser executada pelo empreendedor, compreendidas em:

- I. Rede de água interna e a solução técnica para a captação de água, de acordo com normas da ABNT e exigências feitas pela concessionária (DEMAE), através do Atestado de Viabilidade Técnica;
- II. Rede de esgoto domiciliar e a solução técnica de esgotamento e tratamento sanitário, de acordo com normas da ABNT e exigências feitas pela concessionária (DEMAE), através do Atestado de Viabilidade Técnica;
- III. Rede de águas pluviais ou a solução técnica para o esgotamento pluvial no subsolo das frações ideais do condomínio;
- IV. Rede de energia elétrica e iluminação das áreas comuns, conforme as normas da ABNT;
- V. Sinalização dos acessos internos;



Prefeitura Municipal de Caldas Novas-GO

VI. Disposição do lixo, de acordo com normas da ABNT e Código de Edificações vigente;

VII. Pavimentação dos acessos internos e vias de circulação de veículos e pedestres, conforme as normas da ABNT.

Art. 45 – A execução do sistema viário, infraestrutura e instalação dos equipamentos de uso comum do condomínio são de responsabilidade do empreendedor, ficando os condôminos responsáveis pela manutenção, nas formas legais previstas no Código Civil, Código de Defesa do Consumidor e as Leis Federais N° 6.766/79 e n° 4.591/64.

Art. 46 – A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária.

Parágrafo único - As áreas de uso comum relativo ao conjunto de edificações, especificamente destinadas a:

- a) vias particulares e de acesso interno;
- b) equipamentos de uso comum;
- c) espaços livres, áreas de lazer, áreas verdes e de proteção ambiental.

Art. 47 - Os espaços de uso comum, as áreas de estacionamento para visitantes, quando existirem, e os acessos internos para a circulação de veículos e pedestres, serão considerados bem de uso exclusivo do Condomínio, sendo sua manutenção de responsabilidade dos condôminos.

Art. 48 – As edificações deverão possuir os ambientes com suas dimensões mínimas exigidas no Código de Edificações do Município vigente, inclusive as vagas de garagem exclusivas para cada fração privativa, localizadas no interior do lote.

Art. 49 – Caso o condomínio possua normas construtivas próprias, as mesmas não poderão ser contrárias ao mínimo exigido pelo Código de Edificações vigente. No caso de os afastamentos serem inferiores aos mínimos exigidos na Lei de



Prefeitura Municipal de Caldas Novas-GO

Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, estas normas deverão estar estabelecidas no estatuto do condomínio, que deverá estar anexado ao uso do solo na solicitação de aprovação dos projetos, não sendo permitido a alteração dos índices urbanísticos em nenhuma hipótese.

Parágrafo único – Serão passíveis de aprovação os condomínios em áreas localizadas nas zonas residenciais de baixa densidade (ZRBD), média densidade (ZRMD) e zona turística (ZT). Após aprovado, o condomínio será imediatamente classificado como ZRBD, devendo obedecer aos índices urbanísticos desta zona, conforme Lei Municipal de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo vigente.

Art. 50 – O projeto e execução das unidades habitacionais e infraestrutura interna deverão obedecer aos requisitos previstos nesta Lei, no Código de Edificações vigente, na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, nas normas técnicas da ABNT e nas Leis Federais 6.766/79 e nº 4.591/64.

SEÇÃO I

Da Aprovação dos Projetos

Art. 51 – Serão submetidos à aprovação da Secretaria Municipal de Obras os projetos de Condomínios Residenciais Horizontais Fechados Diferenciados ou de Lotes, contendo no mínimo os seguintes requisitos:

- I. Projeto urbanístico na escala 1:1000;
- II. Planta de situação com as divisas de área ou gleba onde será implantado o condomínio, com a indicação dos proprietários dos terrenos confrontantes;
- III. Localização da área na planta orbital do Município de Caldas Novas;
- IV. Planta topográfica, com curvas de nível a cada 1,00m (um metro), em relação ao RN, com o sistema viário interno contendo as dimensões lineares e angulares do projeto com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das curvas das vias curvilíneas;
- V. Perfil transversal das vias, no caso de possuir cursos d'água, mata nativa e edificações;



Prefeitura Municipal de Caldas Novas-GO

- VI. Indicação exata da posição dos marcos do RN;
- VII. Arruamentos adjacentes a todo o perímetro, salvo, as distâncias obrigatórias nas áreas de APP (Área de proteção permanente) com locação exata das vias de comunicação, áreas de recreação e locais de usos institucionais, com as respectivas distâncias da área a ser parcelada;
- VIII. Serviços de utilidade pública existentes no local e adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
- IX. As características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas, conforme determinado na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo vigentes.
- X. A localização dos cursos d'água, bosques, vegetação nativa e construções existentes;
- XI. A localização das áreas de uso comum, áreas de lazer, áreas verdes e de preservação permanente (se houver) e as vias de circulação interna, conforme os requisitos exigidos no Artigo 17;
- XII. Cada unidade será assinalada por designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação, conforme Lei Federal nº 4.591/64;
- XIII. O quadro de áreas deverá ter a indicação das áreas privativas, áreas comuns separadas por tipo de uso (lazer, áreas verdes, vias de circulação, etc.) e a fração comum correspondente a cada área privativa;

Art. 52 - As áreas autônomas não poderão ser limítrofes com áreas de preservação permanente, áreas verdes e áreas de recreação, separando-os através de ruas;

Art. 53 – Além do projeto urbanístico, deverão ser apresentados os projetos complementares:

- I. Projeto de guias e sarjetas, com a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais até a rede pública, conforme as normas técnicas vigentes;



Prefeitura Municipal de Caldas Novas-GO

- II. Projeto da rede de escoamento de águas pluviais com solução de esgotamento, conforme as normas técnicas vigentes;
- III. Projeto da rede de abastecimento de água, com a solução de captação, conforme determinações do atestado de viabilidade técnica (AVTO) emitido pelo DEMAÉ (Departamento Municipal de Água e Esgoto);
- IV. Projeto de rede de energia elétrica, conforme atestado de viabilidade técnica emitido pela ENEL;
- V. Projeto de rede de esgoto sanitário, com solução de esgotamento de acordo com normas específicas da ABNT e exigências contidas no atestado de viabilidade técnica (AVTO) emitido pelo DEMAÉ;
- VI. Projeto de pavimentação, conforme as normas técnicas vigentes;
- VII. Projeto de sinalização horizontal, vertical e circulação viária.

Art. 54 – A aprovação dos projetos se dará no departamento competente da Secretaria Municipal de Obras, e deverá ser requerido mediante a apresentação dos seguintes documentos:

- I. Requerimento próprio da Secretaria de Obras, preenchido e assinado;
- II. Apresentação do título de domínio da área, sendo a escritura de propriedade registrada no cartório competente e certidão de matrícula atualizada do imóvel;
- III. Anuência do proprietário da área, devidamente registrada, no caso dessa não pertencer ao interessado;
- IV. Contrato social da empresa empreendedora com o cartão CNPJ e certidão de registro na junta comercial estadual;
- V. Certidão de ônus e registro do imóvel atualizada;
- VI. Certidão negativa de débitos municipal do terreno;
- VII. Certidão negativa de débitos dos profissionais responsáveis pela elaboração dos projetos e execução das obras
- VIII. Planilha de orçamento e cronograma básico de execução (somente infraestrutura);
- IX. Termo de Responsabilidade de execução da infraestrutura interna, constante do artigo 16, parágrafo 2º, desta Lei, com firma reconhecida dos sócios do empreendimento;



Prefeitura Municipal de Caldas Novas-GO

- X. PGA (Plano de Gestão Ambiental) do empreendimento, com a respectiva Licença Prévia de Instalação do empreendimento, emitida pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Recursos Hídricos;
- XI. Atestados de viabilidade técnica emitidos pelo DEMA E ENEL;
- XII. Memorial Descritivo do empreendimento, contendo as quadras, lotes e edificações do condomínio, conforme NBR 140;
- XIII. Laudos Técnicos (alagadiço, geológico, declividade e de materiais nocivos);
- XIV. Anotações de responsabilidade técnica dos projetos, execução e laudos;
- XV. Minuta do Regimento Interno e Convenção do Condomínio;
- XVI. Contrato padrão de compra e venda;
- XVII. Pagamento das taxas.

Art. 55 – Após a aprovação dos condomínios e o devido registro no Cartório de 1º Ofício de Notas, com a conclusão do respectivo empreendimento, todos os serviços de instalações, manutenções e conservação das vias de circulação 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.

Parágrafo único – Além da infraestrutura, o empreendedor será responsável por edificar a (s) portaria (s) e demais dependências de uso exclusivo da administração e uso comum dos condôminos.

CAPÍTULO II

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DIFERENCIADO

SEÇÃO I

Dos Requisitos Gerais

Art. 56 - O Condomínio Residencial Diferenciado é aquele caracterizado pelo ordenamento e ocupação dos vazios urbanos e lotes vagos, com acesso direto às vias públicas e dentro do perímetro urbano do Município de Caldas



Prefeitura Municipal de Caldas Novas-GO

Novas, com a execução de edificações que possuam aspecto arquitetônico idênticos, com ou sem ocorrência de seu parcelamento, observadas as potencialidades de uso do solo.

§ 1º - para efeito desta Lei, é o agrupamento de unidades residenciais construídas onde a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação de Solo admitir o seu uso.

§ 2º - Classificam-se como vazios urbanos os espaços não construídos e não qualificados como áreas livres no interior do perímetro urbano da cidade. São glebas de terra internas na malha urbana dotadas ou não de infraestrutura e equipamentos urbanos e que não realizam uma função social.

§ 3º - Classificam-se como lotes vagos, os lotes que não possuam edificação e sem função social, que pertençam a quadras ou bairros já adensados em sua maior parte, dotadas ou não de infraestrutura e equipamentos urbanos.

Art. 57 - O ordenamento de um vazio urbano ou lote vago para receber o Condomínio Residencial Diferenciado compreende:

- I. A estruturação espacial, de acordo com as funções e atividades programadas;
- II. A implantação de infraestrutura interna da referida área.

§ 1º - Na estruturação espacial interna da área devem ser definidos os espaços correspondentes:

- I. A ocupação relativa a cada edificação;
- II. Ao uso comum relativo ao conjunto de edificações, especificamente destinadas às vias particulares e de acesso interno, equipamentos de uso comum e os espaços livres (área de lazer, áreas verdes, áreas de preservação permanente, se houver, dentre outros);

SEÇÃO II

Dos Requisitos Urbanísticos



Prefeitura Municipal de Caldas Novas-GO

Art. 58 - Para a concessão do Alvará de Aprovação do Condomínio Residencial Diferenciado na Secretaria Municipal de Obras, deverão ser apresentados os seguintes projetos e documentos:

- I. A gleba deverá possuir área igual ou superior a 8.000,00m² (oito mil metros quadrados) no caso de vazios urbanos, e área igual ou superior a 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados) quando parceladas em chácaras ou terrenos com acesso direto por vias públicas, pertencentes a loteamento aprovado, sendo a APP (área de Preservação Permanente) excluída do cálculo.
- II. Se for o caso, quando o vazio urbano ou lote vago situar-se às margens de rodovias, seu acesso deverá ser autorizado pelo órgão Estadual competente;
- III. Devem possuir ainda:
 - a) Mínimo 5% (cinco por cento) das áreas destinadas a recreação e lazer, cobertos ou não, e de uso comum, podendo ser utilizada como área permeável quando descoberta, desde que mantida a condição de permeabilidade do terreno, de acordo com o zoneamento previsto do setor;
 - b) Acessos internos para circulação de pedestres com um mínimo de 1,20m (um metro e vinte centímetro) de largura, livre de qualquer obstáculo e demais exigências referentes à Lei da Acessibilidade e norma ABNT NBR 9050;
 - c) Acessos internos exclusivamente para circulação de veículos, dimensionados com um mínimo de 5,00m (cinco metros) de largura para a via com um único sentido de tráfego e de 7,00m (sete metros) para dois sentidos;
 - d) A área mínima de cada fração privativa de terreno será de 175,00m² (cento e oitenta metros quadrados), com frente e fundos mínimos de 10,00m (dez metros) para as áreas pertencentes à loteamento aprovado e para os vazios urbanos;



Prefeitura Municipal de Caldas Novas-GO

Parágrafo único – O projeto arquitetônico completo de todas as unidades habitacionais, conforme previsto no Código Municipal de Edificações, deverá ser encaminhado à Secretaria Municipal de Obras, após o Alvará de Aprovação do Condomínio Residencial Diferenciado, para análises, aprovação e emissão dos respectivos Alvarás de aprovação de Projeto e de Licença para Construção, conforme o Código de Edificações vigente.

Art. 59 - Com o fim de compatibilizar a tipologia de ocupação prevista para os vazios urbanos e lotes vagos à Lei Municipal de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo definido no Plano Diretor de Caldas Novas, os índices urbanísticos dos condomínios residenciais diferenciados serão compatíveis à zona em que a gleba estiver localizada.

Art. 60 - Fica assegurado a implantação de Condomínio Residencial Diferenciado por etapas, desde que o projeto a ser aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

Parágrafo único - O cronograma de implantação das etapas do empreendimento deverá atender as seguintes condições:

- I. Observar o horizonte máximo de implantação do empreendimento de 5 (cinco) anos;
- II. Respeitar os prazos de implantação da infraestrutura, proporcionalmente a cada etapa.

Art. 61 - A concessão do “Alvará de Habite-se” para o Condomínio Residencial Diferenciado só será emitida quando todas as exigências constantes no Termo de Responsabilidade forem concluídas.

CAPÍTULO III

CONDOMÍNIO HORIZONTAL FECHADO DE LOTES

SEÇÃO I

Disposições Preliminares



Prefeitura Municipal de Caldas Novas-GO

Art. 62 – Considera-se Condomínio Horizontal Fechado de Lotes, o parcelamento do solo de uma gleba em lotes, dentro de um ordenamento e ocupação de um vazio urbano e numa estrutura espacial interna onde os espaços correspondentes são definidos e áreas autônomas privativas que serão os lotes não edificadas, de uso comum e implantação de infraestrutura própria do referido condomínio pelo empreendedor.

Art. 63 – A estruturação espacial interna dos condomínios fechados de lotes será:

- I. Os lotes não edificadas, que serão considerados como área autônoma ou fração privativa, com acesso através das vias locais do condomínio, servidos de infraestrutura a ser implantada pelo empreendedor;
- II. As áreas de uso comum relativo ao conjunto de edificações, especificamente destinadas a:
 - a) vias particulares e de acesso interno;
 - b) equipamentos de uso comum;
 - c) espaços livres;

Art. 64 – Aos condôminos, seus direitos e deveres serão estabelecidos através de convenção condominial, que estabelecerão normas de convívio entre si e normas construtivas das unidades habitacionais nas unidades autônomas.

SEÇÃO II

Das Restrições Urbanísticas

Art. 65 – Os lotes terão área mínima de 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), e frente e fundo mínimo de 10,00m (dez metros), exceto os lotes de esquina, que terão área mínima de 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados), com frente mínima de 12,00m (doze metros), sendo o chanfro voltado para o cruzamento de duas ruas ou avenidas de 7,07m (sete metros e sete centímetros) e 7,00m (sete metros) de frente voltada para um logradouro;



Prefeitura Municipal de Caldas Novas-GO

Art. 66 – Os sistemas viários internos dos condomínios horizontais fechados de lotes terão largura mínima de 12,00m (doze metros), tendo o leito carroçável a largura mínima de 7,00m (sete metros) e passeios de cada lateral com 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), no mínimo.

Art. 67 – As áreas verdes e 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) destinados à instalação de equipamentos de lazer e recreação, e os 40% (quarenta por cento) restantes tratados paisagisticamente.

Art. 68 – As áreas de preservação permanente, caso tenham, podem ser utilizadas em um percentual de 20% (vinte por cento) como área de recreação (lazer).

Art. 69 – Todo o perímetro da área do condomínio será cercado de muros ou gradil, com altura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), caracterizando a separação da área utilizada da malha viária urbana.

Parágrafo único – O acesso ao condomínio deverá ser voltado para a via principal de acesso, com o recuo adequado para manobras de acesso dos veículos e com entrada e saída independentes.

Art. 70 – No registro do Condomínio Horizontal Fechado de Lotes, para efeitos tributários municipais, cada unidade privativa de lotes estará submetida diretamente com valores relativos aos impostos, taxas federais, estaduais e municipais, na forma dos respectivos lançamentos ou instrumentos de cobrança.

CAPÍTULO IV

DAS CHÁCARAS, SÍTIOS E CONJUNTOS DE CHÁCARAS

Art. 71 – Será permitido o parcelamento de glebas para o uso de chácaras, sítios e conjuntos de chácaras ou sítios, na zona de expansão urbana delimitada pela Lei de Perímetro Urbano e conforme as disposições legais da Lei Federal nº 6.766/79, desde que atendidos os requisitos mínimos:



Prefeitura Municipal de Caldas Novas-GO

- I. As áreas resultantes do parcelamento terão área mínima de 4.000,00 m² (quatro mil metros quadrados), com frente e fundo mínimo de 20,00m (vinte metros);
- II. O empreendedor deverá abrir estradas de acesso aos lotes, com largura mínima de 5,00m (cinco metros), não sendo obrigatória a execução da pavimentação. A manutenção das estradas e instalação de infraestrutura como mata-burros, será de responsabilidade do empreendedor e dos proprietários dos lotes pertencentes ao conjunto;
- III. Deverá ser mantido no conjunto de chácaras resultante do parcelamento, o mínimo de 20% de áreas verdes;
- IV. O projeto e execução das unidades habitacionais ou de lazer deverão obedecer aos requisitos previstos no Código de Edificações vigente, na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e nas normas técnicas da ABNT, e serão autorizados pela Secretaria Municipal de Obras mediante a apresentação do projeto arquitetônico e documentação descrita no Código de Obras vigente.
- VI. A margem de águas correntes ou dormentes, lagoas naturais ou artificiais e nascentes, deverá ser respeitado o afastamento mínimo previsto na Lei Federal nº 12.651/2012 – Código Florestal, devendo o projeto ser aprovado pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Recursos Hídricos, se for o caso.

§ 1º - Para a aprovação do projeto de parcelamento, deverão ser apresentados os seguintes documentos:

- I. Licença ambiental de instalação e supressão da vegetação;
- II. Apresentação dos projetos das soluções de abastecimento de água e esgotamento sanitário, a ser analisado pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Recursos Hídricos;
- III. Projeto de parcelamento, contendo a delimitação dos lotes, áreas verdes e áreas de preservação permanente (quando houver) e vias de acesso;



Prefeitura Municipal de Caldas Novas-GO

IV. Planta de situação com as divisas da gleba a ser parcelada, com a indicação dos proprietários dos terrenos confrontantes.

§ 2º - Não será permitido o desdobro das chácaras resultantes do parcelamento em terrenos com área inferior a 4.000,00m² e frente e fundo mínimo de 20,00m (vinte metros), em nenhuma hipótese.

TÍTULO III

DAS MULTAS, EMBARGO E SUSPENSÃO DOS ALVARÁS

Art. 72 - As infrações da presente lei darão ensejo à aplicação de multas pelo órgão competente da Prefeitura, ao embargo administrativo, bem como à revogação do ato que aprovou o loteamento ou os condomínios residenciais horizontais fechados diferenciados ou de lotes.

Art. 73 - A execução total ou parcial de qualquer projeto de loteamento ou condomínio poderá ser embargada, sem prejuízo de outras sanções, nos seguintes casos:

- I. Quando o projeto não tiver sido aprovado ou firmado o respectivo Termo de Responsabilidade;
- II. Quando estiver sendo executado em desacordo com as prescrições desta Lei ou com o projeto aprovado.

§1º - A notificação do embargo da execução de um loteamento ou dos condomínios será feita:

- I. Diretamente à pessoa física ou jurídica proprietária do empreendimento, mediante entrega da segunda via do termo de embargo e coleta do recibo na primeira;
- II. Por carta (A.R.) para os não residentes no Município e por edital, com prazo de 10 (dez) dias, publicado três vezes em jornais de circulação local, para aqueles não localizados após 3 (três) tentativas de notificação.



Prefeitura Municipal de Caldas Novas-GO

§2º - As benfeitorias do loteamento ou condomínio que houverem sido embargadas deverão ser imediatamente paralisadas.

§3º - Para assegurar a paralisação das obras de execução de empreendimentos embargados, a Secretaria Municipal de Obras poderá, se for o caso, requisitar força policial, observados os requisitos legais.

§4º - O embargo só poderá ser levantado após o cumprimento das exigências apontadas no Auto de Vistoria e mediante Requerimento do interessado ao órgão competente da Secretaria Municipal de Obras.

Art. 74 - A revogação do ato que aprovou o loteamento ou condomínio será aplicável nos seguintes casos:

- a) Quando as obras não forem executadas nos prazos previstos no Termo de Compromisso;
- b) Quando forem modificadas as indicações do projeto previstas nesta Lei;
- c) No caso de obras embargadas mas legalizáveis quando não o forem dentro dos prazos e de acordo com as exigências determinadas no Auto de Vistoria.

TÍTULO IV DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 75 - Nenhum serviço ou obra pública será prestado ou executado em condomínios fechados, lotes vagos e vazios sem prévia licença da Secretaria Municipal de Obras.

Art. 76 - Os projetos serão elaborados por profissionais devidamente habilitados pelos respectivos Conselhos de Engenharia e Arquitetura.



Prefeitura Municipal de Caldas Novas-GO

Art. 77 – Conforme previsto no Decreto-Lei nº 271/67, obedecidas as normas gerais de diretrizes, apresentação de projeto, especificações técnicas e dimensionais e aprovação, os Municípios poderão, quanto aos loteamentos:

- I. Obrigar a sua subordinação às necessidades locais, inclusive quanto à destinação e utilização das áreas, de modo a permitir o desenvolvimento local adequado;
- II. Recusar a sua aprovação ainda que seja apenas para evitar excessivo número de lotes com o consequente aumento de investimento subutilizado em obras de infraestrutura e custeio de serviços.

Art. 78 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especificamente a Lei nº. 1.822 de 30 de dezembro de 2011 e as leis complementares e ordinárias que a alteram, conforme descrito no preâmbulo desta nova lei.

Gabinete do Prefeito de Caldas Novas, Estado de Goiás, aos 02 dias do mês de setembro do ano de 2019.

Evandro Magal Abadia Correia Silva
Prefeito de Caldas Novas-GO