



ESTADO DE GOIÁS
MUNICÍPIO DE NOVA VENEZA



LEI MUNICIPAL Nº 1209, DE 02 DE DEZEMBRO DE 2022.

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

A **CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA VENEZA**, Estado de Goiás, no uso de suas atribuições legais, aprovou, e eu, Prefeito Municipal, **SANCIONO** a seguinte Lei:

Art. 1º. Os condomínios urbanísticos de unidades com gestão autônoma observarão os critérios definidos nesta lei.

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, considera-se:

- I - macrozona urbana: a parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano por lei 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;

Avenida Vereador José Francisco da Silva, nº. 62, Centro -- Nova Veneza/GO -- Tel: (62) 3356-1142



ESTADO DE GOIÁS
MUNICÍPIO DE NOVA VENEZA

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 - CAPS: Comissão de Avaliação de Parcelamento do Solo, composta por equipe interdisciplinar competente para análise e aprovação de projetos de condomínio urbanístico;

IX - unidade com gestão autônoma: unidade imobiliária destinada a edificação resultante de condomínio urbanístico;

X - 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;

XI - 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 legislação de parcelamento do solo, 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 na área de expansão urbana, para este fim destinada, ou eventualmente na macrozona urbana.

Avenida Vereador José Francisco da Silva, nº. 62, Centro – Nova Veneza/GO – Tel: (62) 3356-1142



ESTADO DE GOIÁS
MUNICÍPIO DE NOVA VENEZA

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 20% (vinte por cento) da área da unidade autônoma;

III - coeficiente de ocupação máximo de 80% (oitenta 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 excluída do cálculo previsto nos incisos II a IV deste artigo.

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

I - cada unidade autônoma terá área mínima de 500m² (quinhentos metros quadrados) e frente mínima de 15m (quinze 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;

Avenida Vereador José Francisco da Silva, nº. 62, Centro – Nova Veneza/GO – Tel: (62) 3356-1142



ESTADO DE GOIÁS
MUNICÍPIO DE NOVA VENEZA

II - alambrados;

III - muro de alvenaria;

IV - vidro temperado, aramado ou similar.

Parágrafo único - Caso o empreendedor pretenda utilizar materiais diferentes dos especificados nos incisos acima, o mesmo deverá formular requerimento para submeter a matéria à apreciação da Comissão de Análise de Parcelamento do Solo.

Art. 10. Será permitida construção de guarita para controle de acesso na via principal de entrada do empreendimento, desde que não haja impedimento à entrada de policiamento, fiscalização, viaturas do Corpo de Bombeiros, Ambulâncias e de servidores de concessionárias de serviços públicos, devidamente identificados.

Art. 11. O perímetro máximo para condomínio urbanístico de unidades com gestão autônoma incluídos na macrozona urbana será de até 500.000,00m² (quinhentos mil metros quadrados), sendo condicionada sua aprovação pela CAPS em relação ao sistema viário básico existente ou projetado.

§ 1º É obrigatória a implantação de uma via coletora externa e circundante ao condomínio urbanístico de unidades com gestão autônoma, quando exigido pela CAPS.

§ 2º Compete à CAPS definir a necessidade de implantação de via coletora externa e circundante 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.

Art. 12. Para implantação do condomínio urbanístico de unidades com gestão autônoma será realizado Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV que será analisado pela CAPS, 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;

Avenida Vereador José Francisco da Silva, nº. 62, Centro – Nova Veneza/GO – Tel: (62) 3356-1142



ESTADO DE GOIÁS
MUNICÍPIO DE NOVA VENEZA

- II - adensamento populacional;
- III - existência e capacidade dos equipamentos urbanos e comunitários;
- IV - infraestrutura urbana de água, esgoto, drenagem pluvial, gás, telefonia 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 100% (cem por cento) da infraestrutura básica necessária à aprovação do projeto de loteamentos prevista na legislação do parcelamento do solo.

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 deverá atender aos seguintes requisitos:

- I - As vias de circulação interna do condomínio urbanístico integrado à edificação devem ter largura mínima de 8m (oito metros), sendo 6m (seis metros) para pista de rolamento e 1 (um metro) para os passeios;

Avenida Vereador José Francisco da Silva, nº. 62, Centro – Nova Veneza/GO – Tel: (62) 3356-1142



ESTADO DE GOIÁS
MUNICÍPIO DE NOVA VENEZA

Art. 16. Nos projetos de condomínios urbanísticos de unidades com gestão autônoma deve ser destinado ao Município um percentual mínimo de 20% (vinte 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 - 10% (dez por cento) destinados exclusivamente a áreas verdes.

§ 1º Poderá ser outorgado ao condomínio o uso e conservação da área verde que, neste caso, ficará dentro do circundado.

§ 2º O Poder Público Municipal poderá converter a destinação de área, de que trata o inciso I deste artigo, em indenização pecuniária, cujos recursos serão utilizados exclusivamente para implantação de equipamentos públicos comunitários em área já integrantes do patrimônio municipal.

§ 3º. Será instituída comissão de avaliação, composta por dois representantes dos Poder Executivo Municipal e dois representantes do Poder Legislativo Municipal, designados pelo Prefeito Municipal, objetivando avaliar o preço de mercado da área a ser indenizada, no caso previsto no parágrafo segundo deste artigo.

Art. 17. 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.

Avenida Vereador José Francisco da Silva, nº. 62, Centro – Nova Veneza/GO – Tel: (62) 3356-1142





ESTADO DE GOIÁS
MUNICÍPIO DE NOVA VENEZA

Art. 18. Para o processamento relativo ao condomínio urbanístico de unidades com gestão autônoma, o interessado deverá fornecer ao Município os elementos solicitados em cada fase.

§ 1º A CAPS 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 CAPS a fiscalização da implantação das obras de infraestrutura à medida em que forem sendo executadas e a emissão dos competentes laudos técnicos de vistoria.

Art. 19. A consulta prévia é a explicitação dos objetivos gerais do empreendedor, visando obter a manifestação prévia da CAPS, quanto à conveniência do empreendimento, sua localização e adequação à legislação.

Art. 20. A consulta prévia será instruída 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 Nova Veneza, 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;

Avenida Vereador José Francisco da Silva, nº. 62, Centro – Nova Veneza/GO – Tel: (62) 3356-1142



ESTADO DE GOIÁS
MUNICÍPIO DE NOVA VENEZA

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

VI - licença ambiental prévia;

VII - levantamento planialtimétrico da gleba, devendo 01 (uma) via ser apresentada em papel e outra em dispositivo digital, 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 concessionária dos serviços de água e esgotamento sanitário - dutos e emissários;

f) 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 - informar os usos propostos para o condomínio urbanístico:

a) residencial;

b) comercial;

c) industrial.

Avenida Vereador José Francisco da Silva, nº. 62, Centro – Nova Veneza/GO – Tel: (62) 3356-1142



ESTADO DE GOIÁS
MUNICÍPIO DE NOVA VENEZA

X - atestado prévio da concessionária de água e esgotamento sanitário informando se há disponibilidade de água potável para abastecimento do empreendimento;

XI - atestado prévio da concessionária de energia elétrica 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.

Art. 21. A CAPS avaliará os aspectos técnicos e urbanísticos do requerimento e da documentação apresentada, emitindo parecer fundamentado aprovando ou rejeitando o processo da consulta prévia, subscrito por todos os membros.

Art. 22. Sendo aprovado a consulta prévia, a CAPS informará ao empreendedor as diretrizes legais, conforme os usos propostos, a serem observadas para o empreendimento, para fins de apresentação do Plano Urbanístico Definitivo.

Art. 23. O empreendedor apresentará o requerimento de avaliação do Plano Urbanístico Definitivo à CAPS 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. 24. O 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 do autor do projeto urbanístico;

Avenida Vereador José Francisco da Silva, nº. 62, Centro – Nova Veneza/GO – Tel: (62) 3356-1142



ESTADO DE GOIÁS
MUNICÍPIO DE NOVA VENEZA

V - Projetos Complementares de Infraestrutura com as respectivas ART;

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. 25. A Planta Geral de Quadras, sem as unidades autônomas, deverá especificar:

I - quadro resumo de todas as áreas constantes do projeto;

II - todo o sistema viário devidamente nomeado e cotado nos seus eixos, largura de cada via com seus azimutes e curvas de nível, bem como todas as angulações entre os eixos;

III - todas as áreas públicas tais como praças e áreas verdes, bem como as áreas de preservação permanente e proteção ambiental, faixas não-edificantes, com suas dimensões, áreas, nomenclaturas e porcentagens respectivas;

IV - corte transversal das vias internas com as cotas dos passeios e das pistas de rolamento;

V - desenho de todos os passeios com suas larguras e curvaturas de esquina nas suas dimensões legalmente exigidas;

VI - norte magnético;

VII - planta de situação da gleba em relação à trama urbana.

Art. 26. A Planta Geral de Quadras, com as unidades autônomas, deverá especificar:

I - todo o sistema viário devidamente nomeado, mas sem seus eixos, angulações e curvas de nível;

Avenida Vereador José Francisco da Silva, nº. 62, Centro - Nova Veneza/GO - Tel: (62) 3356-1142



ESTADO DE GOIÁS
MUNICÍPIO DE NOVA VENEZA

II - cotas das larguras de todas as vias internas de circulação, sem as linhas de cotas;

III - cotas e áreas de todos os lotes e áreas públicas;

VI - numeração de todos os lotes e suas quadras;

V - corte transversal das vias internas com as cotas dos passeios e das pistas de rolamento;

VI - planta de situação da gleba em relação à trama urbana.

Art. 27. Os Projetos Complementares de infraestrutura compreendem:

I - rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, com ART e aprovação da concessionária de energia elétrica;

II - rede de distribuição de água potável, com ART e aprovação da concessionária dos serviços de água;

III - rede de captação de águas pluviais, com planta geral na escala 1:1000, com ART.

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

Art. 29. Deferido o Projeto Urbanístico Definitivo, a CAPS emitirá Ordem de Serviço para execução das obras de infraestrutura e consequente implantação do condomínio urbanístico, de acordo com as determinações contidas nesta lei.

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.

Avenida Vereador José Francisco da Silva, nº. 62, Centro – Nova Veneza/GO – Tel: (62) 3356-1142



ESTADO DE GOIÁS
MUNICÍPIO DE NOVA VENEZA

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.

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

§ 1º À CAPS 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 CAPS constá-la num Laudo Técnico e proceder ao imediato embargo dos mesmos, devendo o Embargo ser publicado nos meios oficiais de publicação municipal.

§ 3º 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 CAPS, 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 CAPS poderá prorrogar o prazo por igual período ou até que cessem tais motivos.

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





ESTADO DE GOIÁS
MUNICÍPIO DE NOVA VENEZA

Art. 34. Uma vez concluídas as obras de infraestrutura caberá ao empreendedor, através de requerimento em que solicita, também, a liberação do Decreto de Aprovação, comunicar o fato à CAPS, a fim de que ela, mediante vistoria in-loco, as vistorie e, em caso positivo, elabore o Laudo de Conclusão das mesmas, o qual será apensado 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 CAPS.

Art. 35. O projeto urbanístico definitivo será tecnicamente aprovado como um todo, e após, será encaminhado ao órgão jurídico 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. 36. 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. 37. 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 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

Avenida Vereador José Francisco da Silva, nº. 62, Centro – Nova Veneza/GO – Tel: (62) 3356-1142