



LEI COMPLEMENTAR Nº 132, DE 30 DE OUTUBRO DE 2006.
ALTERADA PELA LEI COMPLEMENTAR Nº 182/2008; 334/2015.

**DISPÕE SOBRE CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS
DE UNIDADES COM GESTÃO AUTÔNOMA E DÁ
OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O PREFEITO MUNICIPAL, faço saber que a **CÂMARA MUNICIPAL DE ANÁPOLIS** aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º. Os condomínios urbanísticos de unidades com gestão autônoma observarão os critérios definidos na Lei Complementar do Plano Diretor Participativo do Município de Anápolis e nas leis complementares que o integram.

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 – infra-estrutura 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, além das atribuições já definidas na Lei de Parcelamento do Solo, parte integrante do Plano Diretor;

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 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 pela faixa de 4km (quatro quilômetros) a partir da BR 153, no trecho compreendido entre a BR 414 e a Plataforma Logística Multimodal, quanto na Macrozona Urbana.

Parágrafo único. Aplica-se aos condomínios urbanísticos de unidades com gestão autônoma ou integrados à edificação as disposições do art. 24 e seu parágrafo único da Lei de Parcelamento do Solo – LPS.

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; (ALTERADA PELA LEI COMPLEMENETAR Nº 334/2015)~~

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

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

~~III – coeficiente de ocupação máximo de 30% (trinta por cento) da área da unidade autônoma; (ALTERADA PELA LEI COMPLEMENETAR Nº 334/2015)~~

III - coeficiente de ocupação máxima de 70% (setenta 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, 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 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) e frente mínima de 25m (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 500m² (quinhentos metros quadrados) e frente mínima de 15m (quinze metros) para uma via de circulação interna, respeitada a reserva legal existente na gleba.~~
(ALTERADA PELA LEI COMPLEMENTAR Nº 182/2008)

II – caso situado dentro do perímetro urbano, cada unidade autônoma terá área mínima de 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados) e frente mínima de 12m (doze metros) para uma via de circulação interna, respeitada a reserva legal existente na gleba, o que se aplica também para condomínios urbanísticos de unidades com gestão autônoma situados na área compreendida pela faixa de 5Km (cinco quilômetros) a partir de BR 153, no trecho compreendido entre BR 414 e a Plataforma Logística Multimodal.

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 da Comissão de Análise de Parcelamento do Solo - CAPS, prevista na LPS – Lei de Parcelamento do Solo.

§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.

§3º. Caso o circundado do condomínio urbanístico de unidades com gestão autônoma se der por muro ou por qualquer outra forma que impossibilite a visibilidade do empreendimento, deverá ser garantido, nas divisas voltadas para o logradouro público, 30% (trinta por cento) de transparência visual com implantação de grades vazadas até ao chão, de forma contínua ou intercalada.

Art. 10. Será permitida construção de guarita para controle de acesso na via principal de entrada do empreendimento, desde que atendidas as exigências do Código de Edificações do Município, 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 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, devendo ser observadas as disposições do art. 33, da Lei de Parcelamento do Solo.

§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;
- II – adensamento populacional;
- III – existência e capacidade dos equipamentos urbanos e comunitários;
- IV – infra-estrutura 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 infra-estrutura básica necessária à aprovação do projeto de loteamentos prevista na Lei de Parcelamento do Solo – LPS.

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 mesmos requisitos exigidos na Lei de Parcelamento do Solo – LPS, com a peculiaridade de que as vias internas dos mesmos serão consideradas vias locais.

§1º. As vias de circulação interna do condomínio urbanístico integrado à edificação devem ter 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.

§2º. Aos condomínios urbanísticos integrado à edificação aplicam-se as disposições do inciso VIII do art. 31 da Lei de Parcelamento de Solo – LPS.

~~**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 infra-estrutura e~~

~~apresentação de documentação e projetos. (ALTERADA PELA LEI COMPLEMENTAR Nº 182/2008)~~

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 da área descrita no 'caput' do art. 6º desta Lei Complementar e que observem os demais requisitos estabelecidos na legislação municipal específica quanto à infra-estrutura e apresentação de documentação em projetos.

~~§ 1º. A área total máxima dos condomínios urbanísticos integrado à edificação será de 100.000,00m² (cem mil metros quadrados), sendo as áreas de cada unidade autônoma determinada da seguinte forma: (ALTERADA PELA LEI COMPLEMENTAR Nº 182/2008)~~

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

~~I — para empreendimentos com área total de até 50.000,00m² (cinquenta mil metros quadrados) cada unidade autônoma deve ter, no mínimo, 200m² (duzentos metros quadrados); (ALTERADA PELA LEI COMPLEMENTAR Nº 182/2008)~~

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 50.000,00m² (cinquenta mil metros quadrados) cada unidade autônoma deve ter, no mínimo, 300m² (trezentos metros quadrados); (ALTERADA PELA LEI COMPLEMENTAR Nº 182/2008)~~

II - para empreendimentos com área total acima de 100.000,00m² (cem mil metros quadrados) cada unidade autônoma deve ter, no mínimo, 300m² (trezentos 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). (ALTERADA PELA LEI COMPLEMENTAR Nº 334/2015)~~

§ 2º. Para os condomínios urbanísticos integrado à edificação a taxa máxima de ocupação para cada unidade autônoma é de 70% (setenta 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.

§1º. Havendo interesse público para adquirir as áreas de reserva ou de preservação existentes na gleba onde será implantado o condomínio nas formas previstas nesta Lei Complementar, estas áreas poderão coincidir com os 5 % (cinco por cento) destinados a áreas verdes.

§2º. 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 CAPS.

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 seqüenciadas:

- 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 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 infra-estrutura 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 CAPS, quanto à conveniência do empreendimento, sua localização e adequação às diretrizes do Plano Diretor de Anápolis.

Art. 21. O empreendedor protocolizará requerimento junto à Prefeitura Municipal solicitando da CAPS 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 pela CAPS, 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 Anápolis, 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 – licença ambiental prévia;

VII – 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 CAPS 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 CAPS.

§2º. A aprovação da Consulta Prévia será emitida através de Parecer fundamentado emitido e subscrito por todos os membros da CAPS.

Art. 24. Em sendo deferida a consulta prévia, a CAPS informará ao empreendedor as diretrizes legais, conforme os usos propostos, a serem observadas para o empreendimento e terão validade de 06 (seis) meses, 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 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. 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 Infra-estrutura 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. A Planta Geral de Quadras, sem as unidades autônomas, deverá especificar:

I – quadro-resumo de todas as áreas constantes do projeto, conforme modelo constante do Anexo V-a, parte integrante da Lei Complementar do Plano Diretor;

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 constantes de 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 - todas as quadras em poliline no CD com suas dimensões, áreas e numerações respectivas;

V - carimbo da prancha conforme Anexo V-b, parte integrante da Lei Complementar do Plano Diretor;

VI - corte transversal das vias internas com as cotas dos passeios e das pistas de rolamento, conforme exigência legal e o disposto no Anexo

V-c, parte integrante da Lei Complementar do Plano Diretor;

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

VIII - norte magnético;

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

Art. 28. 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;

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;

IV - numeração de todos os lotes e suas quadras;

V - corte transversal das vias internas com as cotas dos passeios e das pistas de rolamento, conforme exigência legal e o disposto no Anexo V-c parte integrante da Lei Complementar do Plano Diretor;

VI - carimbo da prancha com todas as informações constantes do Anexo V-b, parte integrante da Lei Complementar do Plano Diretor;

VII - quadro-resumo de todas as áreas constantes do projeto conforme Anexo Va, parte integrante da Lei Complementar do Plano Diretor;

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

Art. 29. Os memoriais descritivos deverão conter os elementos previstos no Anexo V-d, parte integrante da Lei Complementar do Plano Diretor.

Art. 30. Os Projetos Complementares de infra-estrutura compreendem:

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

II - rede de distribuição de água potável, com ART e aprovação da SANEAGO;

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, constante do Anexo VI parte integrante da Lei Complementar do Plano Diretor), com ART.

Art. 31. 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. 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. 33. Deferido o Projeto Urbanístico Definitivo, a CAPS emitirá Ordem de Serviço para execução das obras de infra-estrutura e conseqüente implantação do condomínio urbanístico, de acordo com as determinações contidas na presente Lei Complementar.

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

Art. 34. A ordem de serviço para execução das obras terá validade de 02 (dois) anos, a partir da aprovação do Projeto Urbanístico Definitivo.

Art. 35. 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. 36. A fiscalização das obras de infra-estrutura 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. Em havendo irregularidades, o prazo de validade da Ordem de Serviço será imediatamente interrompido, sem qualquer ônus para o Poder Público.

Art. 37. 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 infra-estrutura.

§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.

Art. 38. Uma vez concluídas as obras de infra-estrutura 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 pensado aos autos do processo.

Parágrafo único. O aceite das obras de infra-estrutura 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. 39. A Administração Pública, através da CAPS, 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 conseqüente pedido de aprovação do condomínio urbanístico pela CAPS.

Sub-Seção V

Da Aprovação do Condomínio Urbanístico e da Licença Urbanística

Art. 40. 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. 41. A implantação e a manutenção da infra-estrutura e áreas comuns do condomínio são de exclusiva responsabilidade do empreendedor e condôminos, sem quaisquer ônus para os cofres públicos.

Art. 42. Aos condomínios urbanísticos integrados à edificação aplicam-se, no couber, as disposições do art. 70 da Lei de Parcelamento do Solo – LPS.

~~**Art. 43.** 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.~~

Art.43. Os condomínios podem ter regime urbanístico diferenciado desde que cumpra o estabelecido na Lei do Plano Diretor. **(ALTERADA PELA LEI COMPLEMENTAR Nº 334/2015)**

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

Seção II

Do Registro do Condomínio Urbanístico

Art. 44. 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. 45. 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. 46. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ANÁPOLIS, 30 de outubro de 2006.

Pedro Fernando Sahium
PREFEITO MUNICIPAL

Fábio Maurício Correa
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO SUSTENTÁVEL

Luiz Carlos Duarte Mendes
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO