



**Estado de Goiás**  
**Município de Alto Paraíso de Goiás**  
**Gabinete do Prefeito**



**Decreto nº 2.161/2023, de 08 de agosto de 2023.**

Dispõe sobre a aprovação do Condomínio Aldeia da Lua - Residencial Ecológico na forma e condições que especifica, e dá outras providências.

**O PREFEITO MUNICIPAL DE ALTO PARAÍSO DE GOIÁS/GO**, no uso das atribuições que lhe confere os dispositivos da Lei Orgânica do Município de Alto Paraíso de Goiás, e:

**CONSIDERANDO** a competência do Município para promover adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, nos termos do art. 30 e art. 182 da Constituição Federal, as diretrizes do Estatuto das Cidades e do art. 11 e seguintes do Plano Diretor Municipal;

**CONSIDERANDO** o disposto na legislação geral, que estabelece normas para instituição de condomínio para fins residenciais;

**CONSIDERANDO** o deferimento do requerimento presente no Proc. Adm. nº 15.142/2017, da empresa ALDEIA DA LUA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - ME, inscrita no CNPJ sob o nº 27.510.543/0001-05, com sede na Avenida Paraíso, Quadra 71, Lote 13, Sala 01, s/nº, Setor Paraisinho, CEP nº 73770-000, Alto Paraíso de Goiás/GO e aprovação do COMDOMÍNIO ALDEIA DA LUA - RESIDENCIAL ECOLÓGICO;

**CONSIDERANDO** a aprovação dos projetos e do cronograma das obras de implantação pelo Departamento de Engenharia da Secretaria Municipal de Infraestrutura;

**CONSIDERANDO** o Termo de Compromisso e Ajuste de Conduta celebrado com a empresa ALDEIA DA LUA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - ME, inscrita no CNPJ sob o nº 27.510.543/0001-05, com sede na Avenida Paraíso, Quadra 71, Lote 13, Sala 01, s/nº, Setor Paraisinho, CEP nº 73770-000, Alto Paraíso de Goiás/GO;

**DECRETA:**

**Art. 1º.** Fica aprovado o empreendimento denominado COMDOMÍNIO ALDEIA DA LUA - RESIDENCIAL ECOLÓGICO, localizado no Km 168 da GO 118 (sentido Alto Paraíso de Goiás para Teresina de Goiás), na Zona de Expansão Urbana - ZEU, com área de 193.622,86m<sup>2</sup>, na modalidade de CONDOMINIO HORIZONTAL FECHADO, de propriedade da empresa ALDEIA DA LUA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - ME, inscrita no CNPJ sob



2021-2024

Estado de Goiás  
Município de Alto Paraíso de Goiás  
Gabinete do Prefeito



o nº 27.510.543/0001-05, com sede na Avenida Paraíso, Quadra 71, Lote 13, Sala 01, s/nº, Setor Paraisinho, CEP nº 73770-000, Alto Paraíso de Goiás/GO, conforme análise da documentação presente no Proc. Adm. nº 15.142/2017.

**Art. 2º.** A área condominial é composta de 11 (onze) quadras divididas em 141 (cento e quarenta e uma) unidades autônomas, com os seguintes índices de aproveitamento de área urbanizada:

- I - área unidades autônomas: 125.110,65m<sup>2</sup>, correspondente a 64,61%;
- II - área de circulação/vias: 31.265,79m<sup>2</sup>, correspondente a 16,14%;
- III - área verde: 30.420,20m<sup>2</sup>, correspondente a 15,71%;
- IV - área de uso comum: 6.826,20m<sup>2</sup>, correspondente a 3,54%;

**Parágrafo único.** São partes integrantes deste Decreto, o Termo de Compromisso e Ajuste de Conduta, os documentos de registro do imóvel, os memoriais descritivos, os projetos de engenharia e o projeto arquitetônico do empreendimento, os quais ficarão arquivados no Departamento de Engenharia da Secretaria Municipal de Infraestrutura.

**Art. 3º.** As 11 (onze) quadras têm a seguinte composição de unidades autônomas:

I - Quadra 01	04 Lotes	3.945,23 m <sup>2</sup>	
II - Quadra 02	07 Lotes	6.767,89 m <sup>2</sup>	
III - Quadra 03	11 Lotes	10.055,40 m <sup>2</sup>	
IV - Quadra 04	15 Lotes	12.903,08 m <sup>2</sup>	
V - Quadra 05	18 Lotes	14.625,70 m <sup>2</sup>	
VI - Quadra 06	06 Lotes	6.001,83 m <sup>2</sup>	
VII - Quadra 07	14 Lotes	15.681,50 m <sup>2</sup>	
VIII - Quadra 08	24 Lotes	9.314,00 m <sup>2</sup>	
IX - Quadra 09	23 Lotes	19.218,67 m <sup>2</sup>	
X - Quadra 10	14 Lotes	11.819,21 m <sup>2</sup>	
XI - Quadra 11	05 Lotes	4.768,09 m <sup>2</sup>	
TOTAL	141 Lotes	125.110,65 m <sup>2</sup>	64,61% (índice ocupação de área)



2021-2024

**Estado de Goiás**  
**Município de Alto Paraíso de Goiás**  
**Gabinete do Prefeito**



**Art. 4º.** São áreas e edificações de uso privativo e de manutenção privativa do condomínio:

I - as vias internas;

II - os muros e guaritas;

III - serviços e obras de infra-estrutura;

IV - equipamentos condominiais e todas as áreas e edificações que, por sua natureza, destinem-se ao uso privativo de todos os condôminos.

§ 1º. O recolhimento interno dos resíduos sólidos urbanos é de inteira responsabilidade do condomínio.

§ 2º. A iluminação condominial é de responsabilidade do condomínio.

§ 3º. As áreas verdes internas e externas, resultantes dos recuos de ajardinamento, deverão ser conservadas e mantidas pelo condomínio, com tratamento paisagístico em todo o seu empreendimento.

**Art. 5º.** Compete exclusivamente ao condomínio, com relação a suas áreas internas:

I - coleta de lixo;

II - manutenção da infra-estrutura;

III - preservação de áreas verdes de uso comunitário local;

IV - direitos e deveres assegurados na legislação pertinente.

**Art. 6º.** O empreendimento, ora aprovado, será implantado em conformidade com o Cronograma de Implantação aprovado no Proc. Adm. nº 15.142/2017.

§ 1º. As obras mencionadas no Cronograma de Implantação só poderão ser iniciadas após o registro do empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca e expedição da Autorização de Início de Obras, pela Secretaria Municipal de Infraestrutura.

§ 2º. O empreendimento somente poderá receber edificações após a conclusão das obras previstas no Cronograma de Implantação e a expedição do Termo de Verificação da Execução das Obras, pela Secretaria Municipal de Infraestrutura.

§ 3º. A compra e venda de unidades autônomas deverá obedecer ao disposto na legislação vigente, observado que não poderá ocorrer, em hipótese alguma, antes do registro do empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis e do início das obras de implantação.



2021-2024

**Estado de Goiás**  
**Município de Alto Paraíso de Goiás**  
**Gabinete do Prefeito**



§ 4º. Todas as edificações a serem realizadas nas unidades autônomas e aquelas realizadas nas áreas de uso comum, deverão ser precedidas de Alvará de Construção e deverão obter Habite-se após a conclusão, expedidos pela Secretaria Municipal de Infraestrutura.

Art. 7º. O condomínio deverá executar, às suas expensas, todas as obras previsto no Cronograma de Implantação, observado o disposto na legislação local pertinente.

Art. 8º. As obras de infraestrutura a serem executadas na área descrita no art. 7º e em todo o empreendimento são:

I - pavimentação das vias internas do empreendimento, com compactação e pavimentação poliédrica, paralelepípedo, bloquete, asfáltica<sup>1</sup> ou similar das vias, com abertura de calçadas e vias de circulação, com material antiderrapante, com rampas de acessibilidade;

II - executar e colocar os marcos de alinhamento e nivelamento, os quais deverão ser de concreto, segundo localização e padrão definidos nos projetos apresentados à Administração Municipal;

III - construção de pistas de caminhada e/ou ciclovias nas áreas verdes ou de uso comum;

IV - instalação e canalização de sistema de abastecimento de água potável e indicação de solução de esgotamento sanitário coletivo, com opção de definição de soluções individuais, de acordo com as normas e padrões técnicos estabelecidos pela ABNT e pela SANEAGO;

V - implantação de sistema de drenagem pluvial, com galerias, meio-fio, sarjetas e canaletas, conforme padrões técnicos e projetos apresentados à Administração Municipal;

VI - implantação de rede elétrica e de iluminação, de acordo com as normas e padrões técnicos exigidos pelos órgãos ou concessionários de serviço público de energia elétrica, sem prejuízo da possibilidade de instalação de energia solar no empreendimento;

VII - criação e implantação de áreas verdes e espaços de lazer;

VIII - obras e serviços destinados ao tratamento paisagístico das vias e logradouros;

IX - arborização das vias, áreas verdes e espaços comuns;

X - construção de barreira/muro que delimite o espaço interno do empreendimento, com guaritas para entrada de pessoas e veículos;

XI - fechamento do perímetro do condomínio com muro de alvenaria ou similar;

<sup>1</sup>CBUQ - Concreto Betuminoso Usinado a Quente, faixa C, cap. 20, com espessura compactada de 3,0cm;



**Estado de Goiás**  
**Município de Alto Paraíso de Goiás**  
**Gabinete do Prefeito**



XII - execução das obras de acesso direto à entrada do condomínio, tais como anéis, rotatórias, canteiros e alargamentos, após obtenção das autorizações pertinentes dos órgãos municipais e estaduais;

XIII - executar, às suas expensas, todas as obras constantes dos projetos aprovados, no prazo máximo de 04 (quatro) anos, conforme Cronograma de Implantação apresentado pela Empreendedora e suas alterações posteriores, devidamente aprovadas pela Administração Municipal;

XIV - sinalização vertical e horizontal de trânsito conforme normas técnicas e projetos complementares.

§ 1º. Para garantia da execução das obras previstas neste artigo, ficam caucionadas, a favor do Município, 42 (quarenta e duas) unidades autônomas, equivalentes a 30% do empreendimento, a título de 'caução', conforme a lista a seguir:

I - Unidades autônomas 01 a 05 e 11 a 15 da Quadra 05;

II - Unidades autônomas 01 a 05 e 08 a 12 da Quadra 04;

III - Unidades autônomas 01 a 06 e 14 a 19 da Quadra 09; e

IV - Unidades autônomas 01 a 05 e 09 a 13 da Quadra 10.

§ 2º. Todas as unidades autônomas medem 800,00m<sup>2</sup> (oitocentos metros quadrados), totalizando 33.600,00m<sup>2</sup> (trinta e três mil seiscientos metros quadrados).

§ 3º. A lista de unidades autônomas presente nos incisos I a IV do §1º deverá ser observada quando do registro do empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, para que seja gravado, as expensas da Empreendedora, o ônus da 'caução' sobre cada uma das unidades autônomas, constituindo condição essencial à validade da aprovação administrativa, cuja liberação será feita de acordo com o curso das obras.

§ 3º. A caução poderá ser liberada proporcionalmente a requerimento da Empreendedora, quando houver a conclusão de 30% (trinta por cento), 60% (sessenta por cento), 90% (noventa por cento) e 100% (cem por cento) das obras presentes no Cronograma de Implantação, para tanto será necessário que a Administração Municipal realize vistoria minuciosa para deferimento do requerimento e emissão de Termo de Implantação Parcial de Obras, que levado ao Cartório de Registro de Imóveis - CRI desta Comarca, resultará na liberação da garantia proporcional ao que foi executado.

§ 4º. Caso as obras de implantação do empreendimento não sejam realizadas dentro do prazo estabelecido no Cronograma de Implantação, as unidades autônomas que estiverem



2021-2024

Estado de Goiás  
Município de Alto Paraíso de Goiás  
Gabinete do Prefeito



caucionadas serão adjudicadas ao Município, para que sejam alienadas e o resultado das alienações possa ser utilizado na conclusão da implantação obras, nos termos da legislação vigente.

**Art. 9º.** O prazo máximo para o início das obras de implantação do empreendimento, ora aprovado, será de 06 (seis) meses.

**Art. 10.** A Secretária Municipal de Infraestrutura expedirá, a requerimento do interessado, a Autorização de Início de Obras, notadamente para execução de obras e serviços de infraestrutura urbana do empreendimento.

**Art. 11.** A Empreendedora fica obrigada a registrar o empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, no prazo de 180 (cento e oitenta dias), a contar da data de publicação deste Decreto, nos termos da legislação federal e municipal, sob pena de caducidade.

**Art. 12.** Após a inscrição no Cartório de Registro de Imóveis, nos termos do artigo anterior, a Empreendedora deverá juntar ao Proc. Adm. nº 15.142/2017, uma via da Certidão de Registro de Imóveis, sem o que não será expedida a Autorização de Início de Obras, impedindo o início da implantação do empreendimento.

**Art. 13.** As obrigações assumidas pela Empreendedora serão executadas na forma do Código Civil Brasileiro, da Lei nº 6.766/79, da Lei nº 4.591/64, do Decreto-Lei nº 271/67, do Plano Diretor do Município e deste Decreto Municipal, mediante supervisão e fiscalização da Administração Municipal.

**Art. 14.** As unidades autônomas dadas como garantia à execução das obras de implantação do empreendimento, nos termos dos §§ 1º a 4º do art. 8º desta norma e do Termo de Compromisso e Ajuste de Conduta, deverão ter as certidões de averbação da caução entregues à Administração Pública, por juntada no Proc. Adm. nº 15.142/2017, no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data de publicação deste Decreto.

**Art. 15.** Os prazos estabelecidos pelo Município e prometidos pela Empreendedora com respeito às obras de urbanização, começam a fluir e contar da data de publicação do presente Decreto.

**Art. 16.** O presente Decreto terá seus efeitos legais cessados, caso não haja o competente registro e averbação da caução no Cartório de Registro de Imóveis, em garantia da execução das obrigações assumidas pela Empreendedora.

**Art. 17.** A aprovação do Condomínio, pela Administração Municipal, não exige o Empreendedor a obter autorização ou licenciamento de órgãos federais e estaduais, porventura exigíveis.



2021-2024

**Estado de Goiás**  
**Município de Alto Paraíso de Goiás**  
**Gabinete do Prefeito**



**Art. 18.** Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Alto Paraíso de Goiás/GO, aos 08 dias do mês agosto do ano de 2023.



**Marcus Adilson Rinco**  
Prefeito Municipal

**Certidão**

Registrado em livro próprio, publicado no site oficial do Município e afixado nos Placares de publicidade da Prefeitura e da Câmara Municipal  
**Data Supra.**