



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 193.622,86m², na modalidade de CONDOMÍNIO 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: 125.110,65m², correspondente a 64,61%;
- II - área de circulação/vias: 31.265,79m², correspondente a 16,14%;
- III - área verde: 30.420,20m², correspondente a 15,71%;
- IV - área de uso comum: 6.826,20m², 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 ²	
II - Quadra 02	07 Lotes	6.767,89 m ²	
III - Quadra 03	11 Lotes	10.055,40 m ²	
IV - Quadra 04	15 Lotes	12.903,08 m ²	
V - Quadra 05	18 Lotes	14.625,70 m ²	
VI - Quadra 06	06 Lotes	6.001,83 m ²	
VII - Quadra 07	14 Lotes	15.681,50 m ²	
VIII - Quadra 08	24 Lotes	9.314,00 m ²	
IX - Quadra 09	23 Lotes	19.218,67 m ²	
X - Quadra 10	14 Lotes	11.819,21 m ²	
XI - Quadra 11	05 Lotes	4.768,09 m ²	
TOTAL	141 Lotes	125.110,65 m ²	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.

§ 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, asfáltica¹ 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;

¹CBUQ - 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 800,00m² (oitocentos metros quadrados), totalizando 33.600,00m² (trinta e três mil seiscentos 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



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.