# PREFEITURA MUNICIPAL DE GARANHUNS

## LEI Nº 5.074/2023

Autoria: Chefe do Poder Executivo Municipal

**EMENTA:** Regulamenta a aprovação de projetos de condomínio de lotes no Município de Garanhuns, e dá outras providências.

**O PREFEITO MUNICIPAL DE GARANHUNS**, Estado de Pernambuco, no uso das atribuições legais, faço saber que a Câmara dos Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

### CAPÍTULO I
### DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 1º.** A implantação de condomínio de lotes no município de Garanhuns fica condicionada aos critérios e exigências desta Lei Complementar e demais diplomas pertinentes à matéria.

**§ 1º** Entende-se como "condomínio de lotes" a subdivisão de um terreno ou de uma gleba de terras, em que cada lote será considerado como unidade autônoma, a ele atribuindo-se uma fração ideal do terreno ou da gleba e das áreas comuns.

**§ 2º** No condomínio de lotes será admitida a abertura de vias de domínio privado, com vedação à abertura de logradouros públicos internamente no seu perímetro.

**§ 3º** O condomínio de lotes somente poderá ser aprovado e executado se inserido em área caracterizada como de uso urbano e de acordo com os parâmetros e demais regras estabelecidas nesta Lei e dependerá de aprovação pelo órgão licenciador do Poder Executivo Municipal.

**Art. 2º.** Aplicam-se, no que couber ao condomínio de lotes, as normas relativas ao "condomínio edilício", sem prejuízo de outras normas específicas de âmbito federal, estadual ou municipal que com ela sejam compatíveis, notadamente a legislação ambiental, respeitadas as competências constitucionais de cada ente federativo e a legislação urbanística vigente aplicável.

**Art. 3º.** Para os efeitos desta Lei, o empreendimento imobiliário denominado condomínio de lotes apresenta as seguintes características:

I - Perímetro fechado;
II - Acesso restrito;
III - Relações entre os proprietários reguladas pelas disposições da Lei federal nº 4.591, de 16 dezembro de 1964, pelo Código Civil Brasileiro, e pela Lei federal nº 13.465 de 11 de julho de 2017 (ou as leis que as substituírem);
IV - Propriedade conjunta, não podendo ter sua área formalmente subdividida, salvos os casos previstos na Lei Federal n° 13.465/2017;

PORTAL DA TRANSPARENCIA
http://cloud.it-solucoes.inf.br/transparenciaMunicipal/download/34-20230626130029.pdf
assinado por: idUser 120

V - Divisão do imóvel em partes designadas de lotes (unidades autônomas) que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos (áreas de uso comum);

VI - Convenção de Condomínio, contendo as limitações edilícias e de uso individual e coletivo do solo.

**§ 1º** Os condomínios de lotes poderão ser destinados aos usos residencial, não residencial e misto, devendo esta destinação ser estabelecida na Convenção de Condomínio, assim como restrições para usos conflitantes.

**§ 2º** A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição do condomínio.

**§ 3º** Os lotes integrantes dos condomínios de lotes constituem-se como unidades autônomas individuais, sendo vedada nestes, a aprovação e construção de edificações de natureza condominial, seja residencial ou não residencial, tais como edificação multifamiliar em altura, edifício de escritórios, mais de uma unidade residencial (casa), dentre outros, sendo permitido o desenvolvimento de alamedas comerciais e de serviço local condominiais, facultado o acesso ao público, desde que estabelecidos no projeto inicial.

**§ 4º** É vedada a subdivisão dos lotes resultantes do condomínio de lotes.

**§ 5º** É permitido a unificação de lotes para edificação de uma única unidade edilícia em mais de um lote, desde que autorizada pela convenção do condomínio.

**§ 6º** Os lotes unificados em conformidade com o disposto no parágrafo 5° deste Artigo, poderão ser separados, desde que respeitados os parâmetros urbanísticos para a edificação resultante, assim como respeitadas as dimensões dos lotes originais.

**Art. 4º.** Para melhor compreensão e aplicação das disposições desta Lei Complementar, ficam estabelecidas as definições e conceitos a seguir:

I - Lote: unidade autônoma resultante da subdivisão de gleba ou terreno em áreas menores, com frente para vias internas;

II - Fração ideal: cálculo da parte integral, indeterminável e indivisível das áreas comuns e do terreno/lote do condomínio de lotes;

III - Empreendedor: proprietário(s) ou não, pessoa física ou jurídica, pública ou privada, responsável(is) pela execução do empreendimento, que subscreve(m) o requerimento de aprovação de projeto urbanístico, as plantas urbanísticas e os demais projetos complementares, o cronograma de obras, o memorial descritivo e todas as peças que necessitem da aprovação da Administração Pública, sujeito(s) às sanções desta Lei Complementar;

IV - Área Verde: corresponde aos espaços privados, com predomínio de vegetação, preferencialmente nativa, natural ou recuperada, indisponíveis para construção de moradias, destinadas aos propósitos de recreação, lazer, melhoria da qualidade ambiental urbana, proteção dos recursos hídricos, manutenção ou melhoria paisagística, proteção de bens e manifestações culturais, podendo ser averbada como área comum dos condôminos;

V - Área de Equipamentos Comunitários: corresponde à área a ser utilizada pelo Poder Público para instalação/execução de equipamento público de uso comum dos cidadãos em geral, com acesso para via pública oficial existente, sendo de domínio público e de



PORTAL DA TRANSPARENCIA
http://cloud.it-solucoes.inf.br/transparenciaMunicipal/download/34-20230626130029.pdf
assinado por: idUser 120

manutenção pública e cuja transferência será sem ônus, de qualquer espécie, para a Municipalidade;

VI - Vias internas: vias/acessos de domínio privado e manutenção privada;

VII - Infraestrutura básica: instalações de abastecimento de água potável, de drenagem pluvial, de esgotamento sanitário doméstico, comercial ou industrial (coleta e tratamento), de energia elétrica e iluminação, de meios-fios e pavimentação dos leitos carroçáveis, todas executáveis pelo empreendedor e de domínio e manutenção privados;

VIII - Infraestrutura complementar: instalações de redes de fibra ótica e outras redes de comunicação, de rede de gás canalizado, bem como outros itens não contemplados como infraestrutura básica, executáveis pelo Empreendedor ou por concessionário de serviços públicos e de domínio e manutenção privados;

IX - Área Recreativa: área a ser utilizada exclusivamente pelo condomínio para instalação de equipamentos de recreação de uso comum e exclusivo dos condôminos, de domínio e manutenção exclusivos do condomínio, sem ônus ao Município.

**Parágrafo único.** Caso o empreendedor não seja o proprietário da(s) gleba(s) ou terreno(s), deverá estar devidamente autorizado por este através de instrumento público.

## CAPÍTULO II
## DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

**Art. 5º.** Todo e qualquer projeto de condomínio de lotes somente será permitido:

I - Se forem observados os parâmetros urbanísticos previstos nesta legislação;

II - Quando houver compatibilidade com a infraestrutura pública já existente na via de acesso e do entorno;

III - Se não gerar qualquer tipo de obstrução sobre vias públicas existentes ou projetadas e diretrizes viárias;

IV – Possuir entrada principal com afastamento de, no mínimo, 10m (dez metros) da via pública;

V - Desde que siga os demais requisitos previstos em outras leis pertinentes a esta matéria.

**§ 1º** Não será permitido o empreendimento:

I - Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados e descontaminados;

III - Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - Em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VI – Em áreas em que não seja permitida a implantação em função da legislação ambiental aplicável ou das normas de proteção do patrimônio cultural;

VII – Em terrenos que não possuam acesso para logradouros públicos oficiais.

**§ 2º** Quaisquer ônus de obras necessárias para melhoramentos, infraestruturas faltantes e alargamento da(s) via(s) oficial(is) de acesso público existente(s) serão de responsabilidade do empreendedor.



PORTAL DA TRANSPARENCIA
http://cloud.it-solucoes.inf.br/transparenciaMunicipal/download/34-20230626130029.pdf
assinado por: idUser 120

**Art. 6º.** O condomínio de lotes deverá satisfazer os seguintes requisitos:

I - Fração ideal privativa dos lotes das unidades autônomas com a área mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), quando destinada à edificação de uso residencial, de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) quando destinada ao uso comercial e/ou de serviços (não residencial ou misto), e de 600 m² (seiscentos metros quadrados) quando destinada ao uso industrial/logístico.

II – Os lotes de uso residencial deverão apresentar testada mínima de 7,50m (sete metros e meio) e quando de esquina deverão ter sua testada alargada em no mínimo um afastamento lateral mínimo;

III – Os lotes de uso comercial e/ou de serviço (não residencial) deverão apresentar testada mínima de 10,0m (dez metros) e quando de esquina deverão ter sua testada alargada em no mínimo 2,0m (dois metros);

IV – Os lotes de uso industrial e/ou logísticos deverão apresentar testada mínima de 15m (quinze metros).

V – A altura total das edificações destinadas aos usos residencial, comercial, de serviços ou mista não poderá exceder à dois pavimentos (T+1), desconsiderados os pavimentos semienterrados ou enterrados.

VI – A altura total das edificações destinadas aos usos industrial e/ou logístico não poderá exceder à cota de 15m (quinze metros) medida a partir do nível do meio-fio, devendo-se observar o contido no Art. 25 desta Lei.

VII - Os lotes deverão ter testada para as vias de circulação internas;

VIII - Os lotes deverão ter declividade máxima de 30% (trinta por cento), independentemente do zoneamento em que se encontre a gleba, salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes ambientais e de defesa civil;

IX - As vias internas de circulação de veículos automotores e pedestres deverão ter declividade longitudinal máxima de até 20% (vinte por cento), com declividade transversal mínima de 1,0% (meio por cento) e máxima de 3,0% (três por cento);

X – Excepcionalmente serão admitidas vias internas de circulação de veículos automotores e pedestres com declividade longitudinal máxima de até 30%, desde que atendidos os requisitos a seguir:

a) Para declividades longitudinais de vias internas superiores a 20% até 25%, poderá haver acesso a lotes, desde que se apresente detalhamento do tipo de pavimentação e parecer favorável da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos;

b) Para declividades longitudinais de vias internas superiores a 25% até 30%, não poderá haver acesso a lotes, devendo ser apresentado detalhamento do tipo de pavimentação e parecer favorável da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos.

c) Extensão máxima de 60 metros e parecer favorável da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos.

**Parágrafo Único.** A declividade prevista no inciso VIII deste artigo poderá ser resultado de intervenção de terraplanagem aprovada no órgão ambiental competente.

**Art. 7°.** O condomínio de lotes poderá ser isolado por muro ou cerca, estabelecendo-se um perímetro fechado de acesso restrito, com entrada e saída controladas, com acesso para, no mínimo, 1 (uma) via oficial pública existente.

**§ 1º** De fácil acesso público, preferencialmente próximo ao controle de entrada do condomínio de lotes, devem estar todas as medições das instalações internas que necessitem de aferição pública, como hidrômetros, caixa de inspeção final de saída de efluente doméstico



PORTAL DA TRANSPARENCIA
http://cloud.it-solucoes.inf.br/transparenciaMunicipal/download/34-20230626130029.pdf
assinado por: idUser 120

ou industrial pós-tratamento, caixa de inspeção final da drenagem pluvial, lixeira de lixo comum e lixeira de resíduos sólidos recicláveis, caixas de correio, numeração única geral do condomínio, dentre outras que a municipalidade julgar necessárias, salvo se expressamente autorizadas por concessionária pública quando do ato de licenciamento do empreendimento.

**§ 2º** Os condomínios que fizerem frente para rodovias estaduais ou federais devem observar, ainda, as exigências dos respectivos órgãos competentes.

**§ 3º** O perímetro do condomínio de lotes, quando fechado, deve apresentar fechamento com no mínimo 1,80m (um metro e oitenta centímetros) e no máximo 3,0m (três metros) devendo apresentar no mínimo 50% (cinquenta por centro) da extensão para os logradouros públicos tratados com fechamento permeável visualmente.

**Art. 8º.** Deverão ser averbadas e ou registradas na matrícula do condomínio de lotes as faixas sanitárias e/ou de drenagem pluvial, *non aedificandi*, assim como as servidões de passagem.

## CAPÍTULO III
## DA CATEGORIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS

**Art. 9º.** Fica estabelecida a hierarquização dos condomínios de lotes em função do seu porte em quatro categorias:

I - Categoria A: Lote ou Gleba até 2,5ha (dois hectares e meio), independente da classificação do sistema viário de sua via de acesso;

II - Categoria B: Lote ou Gleba acima de 2,5ha (dois hectares e meio) até 6,25ha (seis hectares e vinte cinco ares), desde que o acesso principal fique localizado em via de hierarquia equivalente a coletora ou superior;

III – Categoria C: Lote ou Gleba acima de 2,5ha (dois hectares e meio) até 12,5ha (doze hectares e cinquenta ares), desde que o acesso principal fique localizado através de logradouro público com distância máxima percorrida de 300m (trezentos metros) até uma via de hierarquia primária (rodovias federais e estaduais);

IV - Categoria D: Gleba acima de 6,25ha (seis hectares e vinte cinco ares) até 25ha (vinte e cinco hectares), desde que o acesso principal fique localizado em via de hierarquia primária (rodovias federais e estaduais).

**Art. 10.** Fica estabelecido os seguintes requisitos conforme categoria dos empreendimentos:

**§ 1º** Os empreendimentos classificados na Categoria A ficam dispensados da exigência de reserva ou doação de áreas.

**§ 2º** Os empreendimentos classificados na Categoria B deverão destinar no mínimo 20% de sua área como áreas comuns para fins de Área Verde, Área Recreativa e Vias Internas.

**§ 3º** Os empreendimentos classificados na Categoria C e D deverão destinar no mínimo 30% de sua área como áreas comuns para fins de Área Verde, Área Recreativa e Vias Internas, com no mínimo 10% para áreas verdes.



PORTAL DA TRANSPARENCIA
http://cloud.it-solucoes.inf.br/transparenciaMunicipal/download/34-20230626130029.pdf
assinado por: idUser 120

**§ 4º** Será devido à municipalidade, para os empreendimentos classificados nas Categorias A, B, C e D, a doação de área equivalente a 5% da gleba objeto do desenvolvimento do condomínio de lotes, passível ainda, à critério da Administração Municipal, a sua conversão em obras e serviços, não podendo esta obrigação ser exercida em localização distante do empreendimento, excetua-se desta obrigação:

I – Os empreendimentos a serem desenvolvidos em imóveis oriundos de loteamentos já regularmente aprovados;

II – Quando por emissão de Justificativa Técnica, realizada através de Análise Especial, por parte dos integrantes do Órgão Municipal responsável pelo licenciamento de empreendimentos, for constatado a inexistência de previsão por demandas de equipamentos públicos, ou de execução de obras e serviços compatíveis com a necessidades do entorno do local de instalação do condomínio.

**§ 5º** A área de equipamentos públicos de que trata o parágrafo anterior, quando requisitada pelo Poder Público Municipal, deverá ser doada ao Município livre de quaisquer ônus.

**Art. 11**. Quando, pela sua localização e/ou porte, a atividade interferir significativamente na circulação de veículos e/ou pedestres, nas atividades residenciais e empresariais, no meio ambiente, em declividade, ou na criação de adensamentos pontuais e poli nucleados, o órgão licenciador municipal suspenderá temporariamente a análise do processo, para apresentação pelo empreendedor, de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), de Estudo de Impacto de Tráfego (EIT), ou outro estudo específico, conforme o caso.

**Parágrafo único**. A análise do EIV e/ou do EIT se dará pelo próprio órgão licenciador, assim como sua aprovação ou indeferimento definitivo, no prazo de até 60 (sessenta) dias corridos.

## CAPÍTULO IV
## DA ANÁLISE E ACEITE DO PROJETO URBANÍSTICO

**Art. 12.** Para os fins do disposto neste Capítulo, o interessado apresentará a Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão os seguintes documentos:

I - Cópia atualizada da matrícula do imóvel;

II - Resposta das Viabilidades Urbana e Ambiental, do empreendimento expedida pelo SEPLAG e demais órgãos;

III - Planta do imóvel em 3 (três) vias físicas e em meio digital, em escala conveniente, assinada pelo proprietário ou seu representante legal e por responsável técnico legalmente habilitado, contendo no mínimo os documentos e informações descritos abaixo:

a) As extremas da gleba do empreendimento;

b) O ponto de amarração da gleba ao ponto de referência para melhor localização do empreendimento;

c) A localização exata dos cursos d'água, nascentes, mananciais, áreas alagadiças e outras indicações topográficas que interessem;

d) As curvas de nível com equidistância de 2m (dois metros) em 2m (dois metros), amarradas ao sistema cartográfico municipal;

e) A indicação de bosques, monumentos naturais ou artificiais e árvores de porte existentes no sítio;



PORTAL DA TRANSPARENCIA
http://cloud.it-solucoes.inf.br/transparenciaMunicipal/download/34-20230626130029.pdf
assinado por: idUser 120

f) A indicação das construções, linhas de transmissão de energia, adutoras, obras, instalações e serviços de utilidade pública, existentes no local, ou em uma faixa de 500m (quinhentos metros) ao longo do perímetro urbano;

g) A indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área do empreendimento;

h) O esquema do empreendimento pretendido, com a estrutura viária interna;

i) A indicação dos usos a que o empreendimento se destina;

j) As áreas e testadas dos lotes;

k) Outras indicações que possam interessar à orientação geral do empreendimento, a critério da SEPLAG.

IV - Quadro de áreas dos lotes e demais áreas.

V – Outros documentos considerados importantes para a avaliação do Órgão Licenciador.

**Parágrafo Único**: Os dados contidos nos documentos previstos no caput deste artigo e demais documentos apresentados pelo requerente serão aceitos como verdadeiros, não cabendo à municipalidade quaisquer ônus que possam advir de atos firmados com base nos referidos documentos.

**Art. 13**. Após protocolo dos documentos mencionados no art. 12 desta Lei Complementar, terá a SEPLAG o prazo de até 60 (sessenta) dias corridos para:

I - Solicitar documentação complementar que julgar necessária;

II – Indicar a existência ou interesse de projeto viário com interferência no imóvel do empreendimento, conforme disposto no Art. 5°, III;

III – Solicitar a doação de área para equipamentos públicos, conforme disposto no Art. 10, parágrafo5°.

III - Deferir o aceite urbanístico ou emitir parecer técnico com a análise e os motivos do indeferimento.

**Parágrafo Único**: O interessado poderá requerer previamente ao protocolo do projeto urbanístico, consulta ao órgão competente pelo licenciamento municipal, quanto às informações relativas aos incisos II e III deste artigo, que terá até 30 (trinta) dias corridos de prazo para apresentar a devida resposta.

**Art. 14**. A documentação complementar prevista no art. 12 desta Lei Complementar refere-se a pareceres, plantas, desenhos, cálculos, documentos e qualquer outra documentação compreendida como necessária ao esclarecimento e bom andamento do processo.

**Parágrafo único**. Do protocolo da documentação complementar exigida, terá a SEPLAG o prazo de até 30 (trinta) dias corridos para análise, findo o qual deverá emitir o aceite urbanístico ou proferir parecer técnico motivado pelo indeferimento.

## CAPÍTULO V
## DA EMISSÃO DO ALVARÁ

**Art. 15**. Para emissão do Alvará de licença construção de condomínio de lotes deverá ser apresentado a SEPLAG os seguintes documentos e informações:



PORTAL DA TRANSPARENCIA
http://cloud.it-solucoes.inf.br/transparenciaMunicipal/download/34-20230626130029.pdf
assinado por: idUser 120

I - Resposta das Viabilidades de Condomínio de lotes deferida ou aprovada com condicionantes (todos os itens condicionantes apresentados pelos órgãos envolvidos na aprovação da viabilidade devem ser apresentados/representados nos projetos urbanístico e complementares);

II - Requerimento com assinatura do(s) empreendedor(es) devidamente reconhecida;

III - Certidão de inteiro teor do imóvel emitida a menos de 90 (noventa) dias;

IV- ART(s) ou RRT(s) de projeto e execução contendo as seguintes atividades: projeto urbanístico de condomínio de lotes, terraplanagem, abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, drenagem pluvial, levantamento planialtimétrico, distribuição de energia, iluminação, e outros que poderão ser solicitados pelo órgão técnico;

V - Cronograma físico de execução do empreendimento datado e assinado pelo(s) profissional(is) técnico(s) responsável(is) e pelo empreendedor;

VI - Projeto da rede de abastecimento de água e respectivos memoriais de cálculo e planilhas, devidamente aprovados pela empresa concessionária de águas e esgotos;

VII - Projeto da rede de esgotamento sanitário e respectivos memoriais de cálculo e planilhas, devidamente aprovados pelo órgão competente;

VIII - Projeto da rede de drenagem e respectivos memoriais de cálculo e planilhas, devidamente aprovados pela Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos;

IX - Projeto aprovado para fornecimento e distribuição de energia elétrica;

X - Licença Ambiental de Instalação fornecida pelo órgão ambiental competente;

XI - Licença de Corte de Vegetação fornecida pelo órgão ambiental competente;

XII - Licença de Terraplanagem fornecida pelo órgão ambiental competente;

XIII - Projeto urbanístico em 3 (três) vias, contendo arquivo final georreferenciado do projeto com amarração a ponto de referência, com as retificações necessárias;

XIV - Memorial urbanístico descritivo datado e assinado pelo empreendedor e profissional técnico, contendo obrigatoriamente:

a) Denominação do condomínio de lotes;

b) Descrição das características de uso;

c) Condições urbanísticas do condomínio de lotes e as limitações que incidem sobre lotes e construções;

d) Descrição sucinta do empreendimento com suas características e limites;

e) Quadro resumo das diversas áreas indicadas no projeto e percentuais;

f) Descrição dos lotes, apresentando medidas e confrontações.;

g) Características do sistema de drenagem, esgotamento sanitário, abastecimento de água, iluminação e limpeza urbana;

h) Infraestrutura a ser implantada pelo empreendedor.

XV - Detalhamento da pavimentação das vias internas, conforme inc. V do art. 4º desta Lei Complementar;

XVI - Minuta de Convenção do condomínio de lotes a ser registrada.

**Parágrafo único**. Efetuado o pagamento das taxas e emolumentos devidos, o prazo para expedição do Alvará licença de construção do condomínio de lotes será de até 30 (trinta) dias corridos.

## CAPÍTULO VI
## DA FISCALIZAÇÃO E SANÇÕES

PORTAL DA TRANSPARENCIA
http://cloud.it-solucoes.inf.br/transparenciaMunicipal/download/34-20230626130029.pdf
assinado por: idUser 120

**Art. 16**. O empreendedor deverá comunicar por escrito à Secretaria de Obras do Município de Garanhuns e aos demais órgãos competentes, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias corridos, o início das obras de execução do condomínio de lotes.

**Art. 17**. O empreendedor requererá a Secretaria de Obras do Município de Garanhuns, uma vez realizadas e finalizadas todas as obras de infraestrutura básica e após a vistoria de todos os órgãos envolvidos nas aprovações de todos os projetos (urbanístico e complementares), a emissão de Parecer de Entrega do condomínio de lotes.

**Art. 18**. O Alvará de licença de construção do condomínio de lotes, para início da execução das obras, será válido por 3 (três) anos, findo o prazo e não tendo iniciado a execução, o licenciamento perderá sua validade.

**Parágrafo único**. Caso as obras de infraestrutura já tenham sido iniciadas, e já concluídas as movimentações de terra, poderá ser renovado por período igual ao prazo estabelecido no caput deste artigo.

**Art. 19**. Não serão fornecidos alvarás de licença para construção de edificações nos lotes resultantes dos condomínios de lotes cujas obras de implantação não tenham sido vistoriadas e aprovadas.

**Parágrafo único**. É vedado vender ou prometer vender empreendimento não aprovado pelo município, ficando, quem o fizer, sujeito às sanções cíveis, administrativas e penais da legislação em vigor.

## CAPÍTULO VII
## DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 20.** A partir da data de emissão do Alvará de licença de construção do condomínio de lotes, o empreendedor terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias para registrar o condomínio de lotes na circunscrição imobiliária competente, sob pena de cancelamento do licenciamento, prorrogável por igual período, desde que devidamente justificado.

**Art. 21**. A responsabilidade pela diferença de medidas e áreas dos lotes ou quadras efetivamente executadas que o interessado venha a constatar em relação às medidas dos empreendimentos aprovados, será de competência exclusiva do proprietário e do empreendedor.

**Art. 22**. Os projetos de edificações que, cujas áreas excedam ao tamanho de cada lote, deverão ser subordinados a Comissão de Análise da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

**Art. 23**. Os condomínios que fizeram frente para rodovias estaduais ou federais devem observar, ainda, as exigências dos respectivos órgãos competentes.

**Art. 24**. O Órgão Municipal responsável pelo Licenciamento de empreendimentos de que trata essa lei, sujeitará ao conhecimento prévio dos conselhos municipais atinentes a matéria as propostas de empreendimentos condominiais estipulados nessa lei.



PORTAL DA TRANSPARENCIA
http://cloud.it-solucoes.inf.br/transparenciaMunicipal/download/34-20230626130029.pdf
assinado por: idUser 120

**Art. 25.** Os parâmetros construtivos em cada lote deverão ser aplicados, por analogia, ao estabelecido na zona de alta densidade (ZAD), transcrito no plano diretor vigente, ou o que vier lhe substituir.

**Art. 26**. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

**Palácio Celso Galvão**, em 20 de junho de 2023.

**SIVALDO RODRIGUES ALBINO**
**Prefeito**

PORTAL DA TRANSPARENCIA
http://cloud.it-solucoes.inf.br/transparenciaMunicipal/download/34-20230626130029.pdf
assinado por: idUser 120

2023. Contratado: PAU BRASIL CONSTRUTORA EIRELI, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 23.198.833/0001-04. Vigência: 06/04/2023 a 06/10/2023.

Gameleira/PE, 04 de abril de 2023.

***JOBSON EDERLAN RAMOS DA SILVA***
Secretário Municipal de Infraestrutura, Obras e Transportes

**Publicado por:**
Flávio Rocha de Moura Silva
**Código Identificador:**4311B751

**PREFEITURA MUNICIPAL DA GAMELEIRA**
**EXTRATO DE TERMO ADITIVO**

**2º Termo Aditivo ao Contrato nº. 011/2022 – PMG**. Objeto: Supressão de R$ 54.667,16 (cinquenta e quatro mil seiscentos e sessenta e sete reais e dezesseis centavos), correspondente a 22,22% (vinte e dois vírgula vinte e dois por cento) sobre o valor inicialmente contratado; Adição de R$ 61.118,71 (sessenta e um mil cento e dezoito reais e setenta e um centavos), correspondente a 24,85% (vinte e quatro vírgula oitenta e cinco por cento) sobre o valor inicialmente contratado. Valor Acrescido: R$ 6.451,55 (seis mil quatrocentos e cinquenta e um reais e cinquenta e cinco centavos), correspondente a 2,63% (dois vírgula sessenta e três por cento). Valor atualizado do Contrato: R$ 252.453,89 (duzentos e cinquenta e dois mil e quatrocentos e cinquenta e três reais e oitenta e nove centavos). Contratado: PAU BRASIL CONSTRUTORA EIRELI – CNPJ: 23.198.833/0001-04.

Gameleira/PE, 13 de junho de 2023.

***SON EDERLAN RAMOS DA SILVA***
etário Municipal de Infraestrutura, Obras e Transportes

**Publicado por:**
Flávio Rocha de Moura Silva
**Código Identificador:**596517B7

**ESTADO DE PERNAMBUCO**
**MUNICÍPIO DE GARANHUNS**

**AMSTT - AUTARQUIA MUNICIPAL DE SEGURANÇA, TRÂNSITO E TRANSPORTES**
**EXTRATO DE CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 020/2023-AMSTT**

Contrato nº 020/2023-AMSTT, Contratante: **AUTARQUIA MUNICIPAL DE SEGURANÇA, TRÂNSITO E TRANSPORTE - AMSTT**, CNPJ/MF sob o nº 10.742.298/0001-69, **Contratada:** empresa **PADRÃO CONFECÇÃO LTDA,** inscrita no CNPJ sob o nº 23.165.639/0001-22, constitui objeto deste instrumento a contratação de empresa especializada para a confecção/fornecimento de uniformes para os Guardas Municipais que exercem funções voltadas para o trânsito no município de Garanhuns, de forma emergencial. O valor total do presente contrato é de R$ 24.750,00 (vinte e quatro mil setecentos e cinquenta reais), em conformidade com a proposta da Contratada. A vigência do presente contrato será até o dia **31 de agosto de 2023**, ou até que se homologue processo licitatório com o mesmo objeto.

***RODOLPHO ALMEIDA DE MELO***
Diretor Presidente
Portaria nº 009/2021-GP

**Publicado por:**
Paulo Sérgio Matos de Almeida
**Código Identificador:**F2F2B548

**GABINETE DO PREFEITO**
**LEI Nº 5.074/2023**

Autoria: Chefe do Poder Executivo Municipal

EMENTA:Regulamenta a aprovação de projetos de condomínio de lotes no Município de Garanhuns, e dá outras providências.

**O PREFEITO MUNICIPAL DE GARANHUNS**, Estado de Pernambuco, no uso das atribuições legais, faço saber que a Câmara dos Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

**CAPÍTULO I**
**DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 1º.** A implantação de condomínio de lotes no município de Garanhuns fica condicionada aos critérios e exigências desta Lei Complementar e demais diplomas pertinentes à matéria.

**§ 1º** Entende-se como "condomínio de lotes" a subdivisão de um terreno ou de uma gleba de terras, em que cada lote será considerado como unidade autônoma, a ele atribuindo-se uma fração ideal do terreno ou da gleba e das áreas comuns.

**§ 2º** No condomínio de lotes será admitida a abertura de vias de domínio privado, com vedação à abertura de logradouros públicos internamente no seu perímetro.

**§ 3º** O condomínio de lotes somente poderá ser aprovado e executado se inserido em área caracterizada como de uso urbano e de acordo com os parâmetros e demais regras estabelecidas nesta Lei e dependerá de aprovação pelo órgão licenciador do Poder Executivo Municipal.

**Art. 2º.** Aplicam-se, no que couber ao condomínio de lotes, as normas relativas ao "condomínio edilício", sem prejuízo de outras normas específicas de âmbito federal, estadual ou municipal que com ela sejam compatíveis, notadamente a legislação ambiental, respeitadas as competências constitucionais de cada ente federativo e a legislação urbanística vigente aplicável.

**Art. 3º.** Para os efeitos desta Lei, o empreendimento imobiliário denominado condomínio de lotes apresenta as seguintes características:

I - Perímetro fechado;
II - Acesso restrito;
III - Relações entre os proprietários reguladas pelas disposições da Lei federal nº 4.591, de 16 dezembro de 1964, pelo Código Civil Brasileiro, e pela Lei federal nº 13.465 de 11 de julho de 2017 (ou as leis que as substituírem);
IV - Propriedade conjunta, não podendo ter sua área formalmente subdividida, salvos os casos previstos na Lei Federal nº 13.465/2017;
V - Divisão do imóvel em partes designadas de lotes (unidades autônomas) que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos (áreas de uso comum);
VI - Convenção de Condomínio, contendo as limitações edilícias e de uso individual e coletivo do solo.

**§ 1º** Os condomínios de lotes poderão ser destinados aos usos residencial, não residencial e misto, devendo esta destinação ser estabelecida na Convenção de Condomínio, assim como restrições para usos conflitantes.

**§ 2º** A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição do condomínio.

**§ 3º** Os lotes integrantes dos condomínios de lotes constituem-se como unidades autônomas individuais, sendo vedada nestes, a aprovação e construção de edificações de natureza condominial, seja residencial ou não residencial, tais como edificação multifamiliar em altura, edifício de escritórios, mais de uma unidade residencial (casa), dentre outros, sendo permitido o desenvolvimento de alamedas comerciais e de serviço local condominiais, facultado o acesso ao público, desde que estabelecidos no projeto inicial.

PORTAL DA TRANSPARÊNCIA
http://cloud.it-solucoes.inf.br/transparenciaMunicipal/download/34-20230626130029.pdf
assinado por: idUser 120

**§ 4º** É vedada a subdivisão dos lotes resultantes do condomínio de lotes.

**§ 5º** É permitido a unificação de lotes para edificação de uma única unidade edilícia em mais de um lote, desde que autorizada pela convenção do condomínio.

**§ 6º** Os lotes unificados em conformidade com o disposto no parágrafo 5° deste Artigo, poderão ser separados, desde que respeitados os parâmetros urbanísticos para a edificação resultante, assim como respeitadas as dimensões dos lotes originais.

**Art. 4º.** Para melhor compreensão e aplicação das disposições desta Lei Complementar, ficam estabelecidas as definições e conceitos a seguir:

I - Lote: unidade autônoma resultante da subdivisão de gleba ou terreno em áreas menores, com frente para vias internas;
II - Fração ideal: cálculo da parte integral, indeterminável e indivisível das áreas comuns e do terreno/lote do condomínio de lotes;
III - Empreendedor: proprietário(s) ou não, pessoa física ou jurídica, pública ou privada, responsável(is) pela execução do empreendimento, que subscreve(m) o requerimento de aprovação de projeto urbanístico, as plantas urbanísticas e os demais projetos complementares, o cronograma de obras, o memorial descritivo e todas as peças que necessitem da aprovação da Administração Pública, sujeito(s) às sanções desta Lei Complementar;
IV - Área Verde: corresponde aos espaços privados, com predomínio de vegetação, preferencialmente nativa, natural ou recuperada, indisponíveis para construção de moradias, destinadas aos propósitos de recreação, lazer, melhoria da qualidade ambiental urbana, proteção dos recursos hídricos, manutenção ou melhoria paisagística, proteção de bens e manifestações culturais, podendo ser averbada como área comum dos condôminos;
V - Área de Equipamentos Comunitários: corresponde à área a ser utilizada pelo Poder Público para instalação/execução de equipamento público de uso comum dos cidadãos em geral, com acesso para via pública oficial existente, sendo de domínio público e de manutenção pública e cuja transferência será sem ônus, de qualquer espécie, para a Municipalidade;
VI - Vias internas: vias/acessos de domínio privado e manutenção privada;
VII - Infraestrutura básica: instalações de abastecimento de água potável, de drenagem pluvial, de esgotamento sanitário doméstico, comercial ou industrial (coleta e tratamento), de energia elétrica e iluminação, de meios-fios e pavimentação dos leitos carroçáveis, todas executáveis pelo empreendedor e de domínio e manutenção privados;
VIII - Infraestrutura complementar: instalações de redes de fibra ótica e outras redes de comunicação, de rede de gás canalizado, bem como outros itens não contemplados como infraestrutura básica, executáveis pelo Empreendedor ou por concessionário de serviços públicos e de domínio e manutenção privados;
IX - Área Recreativa: área a ser utilizada exclusivamente pelo condomínio para instalação de equipamentos de recreação de uso comum e exclusivo dos condôminos, de domínio e manutenção exclusivos do condomínio, sem ônus ao Município.

**Parágrafo único.** Caso o empreendedor não seja o proprietário da(s) gleba(s) ou terreno(s), deverá estar devidamente autorizado por este através de instrumento público.

## CAPÍTULO II
## DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

**Art. 5º.** Todo e qualquer projeto de condomínio de lotes somente será permitido:

I - Se forem observados os parâmetros urbanísticos previstos nesta legislação;
II - Quando houver compatibilidade com a infraestrutura pública já existente na via de acesso e do entorno;
III - Se não gerar qualquer tipo de obstrução sobre vias públicas existentes ou projetadas e diretrizes viárias;
IV – Possuir entrada principal com afastamento de, no mínimo, 10m (dez metros) da via pública;
V - Desde que siga os demais requisitos previstos em outras leis pertinentes a esta matéria.

**§ 1º** Não será permitido o empreendimento:

I - Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
II - Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados e descontaminados;
III - Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
IV - Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
V - Em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;
VI – Em áreas em que não seja permitida a implantação em função da legislação ambiental aplicável ou das normas de proteção do patrimônio cultural;
VII – Em terrenos que não possuam acesso para logradouros públicos oficiais.

**§ 2º** Quaisquer ônus de obras necessárias para melhoramentos, infraestruturas faltantes e alargamento da(s) via(s) oficial(is) de acesso público existente(s) serão de responsabilidade do empreendedor.

**Art. 6º.** O condomínio de lotes deverá satisfazer os seguintes requisitos:

I - Fração ideal privativa dos lotes das unidades autônomas com a área mínima de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), quando destinada à edificação de uso residencial, de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) quando destinada ao uso comercial e/ou de serviços (não residencial ou misto), e de 600 m² (seiscentos metros quadrados) quando destinada ao uso industrial/logístico.
II – Os lotes de uso residencial deverão apresentar testada mínima de 7,50m (sete metros e meio) e quando de esquina deverão ter sua testada alargada em no mínimo um afastamento lateral mínimo;
III – Os lotes de uso comercial e/ou de serviço (não residencial) deverão apresentar testada mínima de 10,0m (dez metros) e quando de esquina deverão ter sua testada alargada em no mínimo 2,0m (dois metros);
IV – Os lotes de uso industrial e/ou logísticos deverão apresentar testada mínima de 15m (quinze metros).
V – A altura total das edificações destinadas aos usos residencial, comercial, de serviços ou mista não poderá exceder à dois pavimentos (T+1), desconsiderados os pavimentos semienterrados ou enterrados.
VI – A altura total das edificações destinadas aos usos industrial e/ou logístico não poderá exceder à cota de 15m (quinze metros) medida a partir do nível do meio-fio, devendo-se observar o contido no Art. 25 desta Lei.
VII - Os lotes deverão ter testada para as vias de circulação internas;
VIII - Os lotes deverão ter declividade máxima de 30% (trinta por cento), independentemente do zoneamento em que se encontre a gleba, salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes ambientais e de defesa civil;
IX - As vias internas de circulação de veículos automotores e pedestres deverão ter declividade longitudinal máxima de até 20% (vinte por cento), com declividade transversal mínima de 1,0% (meio por cento) e máxima de 3,0% (três por cento);
X – Excepcionalmente serão admitidas vias internas de circulação de veículos automotores e pedestres com declividade longitudinal máxima de até 30%, desde que atendidos os requisitos a seguir:
a) Para declividades longitudinais de vias internas superiores a 20% até 25%, poderá haver acesso a lotes, desde que se apresente detalhamento do tipo de pavimentação e parecer favorável da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos;
b) Para declividades longitudinais de vias internas superiores a 25% até 30%, não poderá haver acesso a lotes, devendo ser apresentado detalhamento do tipo de pavimentação e parecer favorável da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos.

PORTAL DA TRANSPARÊNCIA
http://cloud.it-solucoes.inf.br/transparenciaMunicipal/download/34-20230626130029.pdf
assinado por: idUser 120

c) Extensão máxima de 60 metros e parecer favorável da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos.

**Parágrafo Único.** A declividade prevista no inciso VIII deste artigo poderá ser resultado de intervenção de terraplanagem aprovada no órgão ambiental competente.

**Art. 7°.** O condomínio de lotes poderá ser isolado por muro ou cerca, estabelecendo-se um perímetro fechado de acesso restrito, com entrada e saída controladas, com acesso para, no mínimo, 1 (uma) via oficial pública existente.

**§ 1º** De fácil acesso público, preferencialmente próximo ao controle de entrada do condomínio de lotes, devem estar todas as medições das instalações internas que necessitem de aferição pública, como hidrômetros, caixa de inspeção final de saída de efluente doméstico ou industrial pós-tratamento, caixa de inspeção final da drenagem pluvial, lixeira de lixo comum e lixeira de resíduos sólidos recicláveis, caixas de correio, numeração única geral do condomínio, dentre outras que a municipalidade julgar necessárias, salvo se expressamente autorizadas por concessionária pública quando do ato de licenciamento do empreendimento.

**§ 2º** Os condomínios que fizerem frente para rodovias estaduais ou federais devem observar, ainda, as exigências dos respectivos órgãos competentes.

**§ 3º** O perímetro do condomínio de lotes, quando fechado, deve apresentar fechamento com no mínimo 1,80m (um metro e oitenta centímetros) e no máximo 3,0m (três metros) devendo apresentar no mínimo 50% (cinquenta por centro) da extensão para os logradouros [illegible]os tratados com fechamento permeável visualmente.

**8°.** Deverão ser averbadas e ou registradas na matrícula do [illegible]omínio de lotes as faixas sanitárias e/ou de drenagem pluvial, *non aedificandi*, assim como as servidões de passagem.

## CAPÍTULO III
## DA CATEGORIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS

**Art. 9º.** Fica estabelecida a hierarquização dos condomínios de lotes em função do seu porte em quatro categorias:

I - Categoria A: Lote ou Gleba até 2,5ha (dois hectares e meio), independente da classificação do sistema viário de sua via de acesso;

II - Categoria B: Lote ou Gleba acima de 2,5ha (dois hectares e meio) até 6,25ha (seis hectares e vinte cinco ares), desde que o acesso principal fique localizado em via de hierarquia equivalente a coletora ou superior;

III – Categoria C: Lote ou Gleba acima de 2,5ha (dois hectares e meio) até 12,5ha (doze hectares e cinquenta ares), desde que o acesso principal fique localizado através de logradouro público com distância máxima percorrida de 300m (trezentos metros) até uma via de hierarquia primária (rodovias federais e estaduais);

IV - Categoria D: Gleba acima de 6,25ha (seis hectares e vinte cinco ares) até 25ha (vinte e cinco hectares), desde que o acesso principal fique localizado em via de hierarquia primária (rodovias federais e estaduais).

**Art. 10.** Fica estabelecido os seguintes requisitos conforme categoria dos empreendimentos:

**§ 1º** Os empreendimentos classificados na Categoria A ficam dispensados da exigência de reserva ou doação de áreas.

**§ 2º** Os empreendimentos classificados na Categoria B deverão destinar no mínimo 20% de sua área como áreas comuns para fins de Área Verde, Área Recreativa e Vias Internas.

**§ 3º** Os empreendimentos classificados na Categoria C e D deverão destinar no mínimo 30% de sua área como áreas comuns para fins de Área Verde, Área Recreativa e Vias Internas, com no mínimo 10% para áreas verdes.

**§ 4º** Será devido à municipalidade, para os empreendimentos classificados nas Categorias A, B, C e D, a doação de área equivalente a 5% da gleba objeto do desenvolvimento do condomínio de lotes, passível ainda, à critério da Administração Municipal, a sua conversão em obras e serviços, não podendo esta obrigação ser exercida em localização distante do empreendimento, excetua-se desta obrigação:

I – Os empreendimentos a serem desenvolvidos em imóveis oriundos de loteamentos já regularmente aprovados;
II – Quando por emissão de Justificativa Técnica, realizada através de Análise Especial, por parte dos integrantes do Órgão Municipal responsável pelo licenciamento de empreendimentos, for constatado a inexistência de previsão por demandas de equipamentos públicos, ou de execução de obras e serviços compatíveis com a necessidades do entorno do local de instalação do condomínio.

**§ 5º** A área de equipamentos públicos de que trata o parágrafo anterior, quando requisitada pelo Poder Público Municipal, deverá ser doada ao Município livre de quaisquer ônus.

**Art. 11**. Quando, pela sua localização e/ou porte, a atividade interferir significativamente na circulação de veículos e/ou pedestres, nas atividades residenciais e empresariais, no meio ambiente, em declividade, ou na criação de adensamentos pontuais e poli nucleados, o órgão licenciador municipal suspenderá temporariamente a análise do processo, para apresentação pelo empreendedor, de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), de Estudo de Impacto de Tráfego (EIT), ou outro estudo específico, conforme o caso.

**Parágrafo único**. A análise do EIV e/ou do EIT se dará pelo próprio órgão licenciador, assim como sua aprovação ou indeferimento definitivo, no prazo de até 60 (sessenta) dias corridos.

## CAPÍTULO IV
## DA ANÁLISE E ACEITE DO PROJETO URBANÍSTICO

**Art. 12.** Para os fins do disposto neste Capítulo, o interessado apresentará a Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão os seguintes documentos:

I - Cópia atualizada da matrícula do imóvel;
II - Resposta das Viabilidades Urbana e Ambiental, do empreendimento expedida pelo SEPLAG e demais órgãos;
III - Planta do imóvel em 3 (três) vias físicas e em meio digital, em escala conveniente, assinada pelo proprietário ou seu representante legal e por responsável técnico legalmente habilitado, contendo no mínimo os documentos e informações descritos abaixo:
a) As extremas da gleba do empreendimento;
b) O ponto de amarração da gleba ao ponto de referência para melhor localização do empreendimento;
c) A localização exata dos cursos d'água, nascentes, mananciais, áreas alagadiças e outras indicações topográficas que interessem;
d) As curvas de nível com equidistância de 2m (dois metros) em 2m (dois metros), amarradas ao sistema cartográfico municipal;
e) A indicação de bosques, monumentos naturais ou artificiais e árvores de porte existentes no sítio;
f) A indicação das construções, linhas de transmissão de energia, adutoras, obras, instalações e serviços de utilidade pública, existentes no local, ou em uma faixa de 500m (quinhentos metros) ao longo do perímetro urbano;
g) A indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área do empreendimento;
h) O esquema do empreendimento pretendido, com a estrutura viária interna;
i) A indicação dos usos a que o empreendimento se destina;
j) As áreas e testadas dos lotes;
k) Outras indicações que possam interessar à orientação geral do empreendimento, a critério da SEPLAG.

PORTAL DA TRANSPARÊNCIA
http://cloud.it-solucoes.inf.br/transparenciaMunicipal/download/34-20230626130029.pdf
assinado por: idUser 120

IV - Quadro de áreas dos lotes e demais áreas.
V – Outros documentos considerados importantes para a avaliação do Órgão Licenciador.

**Parágrafo Único**: Os dados contidos nos documentos previstos no caput deste artigo e demais documentos apresentados pelo requerente serão aceitos como verdadeiros, não cabendo à municipalidade quaisquer ônus que possam advir de atos firmados com base nos referidos documentos.

**Art. 13**. Após protocolo dos documentos mencionados no art. 12 desta Lei Complementar, terá a SEPLAG o prazo de até 60 (sessenta) dias corridos para:

I - Solicitar documentação complementar que julgar necessária;
II – Indicar a existência ou interesse de projeto viário com interferência no imóvel do empreendimento, conforme disposto no Art. 5°, III;
III – Solicitar a doação de área para equipamentos públicos, conforme disposto no Art. 10, parágrafo5°.
III - Deferir o aceite urbanístico ou emitir parecer técnico com a análise e os motivos do indeferimento.

**Parágrafo Único**: O interessado poderá requerer previamente ao protocolo do projeto urbanístico, consulta ao órgão competente pelo licenciamento municipal, quanto às informações relativas aos incisos II e III deste artigo, que terá até 30 (trinta) dias corridos de prazo para apresentar a devida resposta.

**Art. 14**. A documentação complementar prevista no art. 12 desta Lei Complementar refere-se a pareceres, plantas, desenhos, cálculos, [illegible]mentos e qualquer outra documentação compreendida como [illegible]ssária ao esclarecimento e bom andamento do processo.

**[illegible]grafo único**. Do protocolo da documentação complementar exigida, terá a SEPLAG o prazo de até 30 (trinta) dias corridos para análise, findo o qual deverá emitir o aceite urbanístico ou proferir parecer técnico motivado pelo indeferimento.

## CAPÍTULO V
## DA EMISSÃO DO ALVARÁ

**Art. 15**. Para emissão do Alvará de licença construção de condomínio de lotes deverá ser apresentado a SEPLAG os seguintes documentos e informações:

I - Resposta das Viabilidades de Condomínio de lotes deferida ou aprovada com condicionantes (todos os itens condicionantes apresentados pelos órgãos envolvidos na aprovação da viabilidade devem ser apresentados/representados nos projetos urbanístico e complementares);
II - Requerimento com assinatura do(s) empreendedor(es) devidamente reconhecida;
III - Certidão de inteiro teor do imóvel emitida a menos de 90 (noventa) dias;
IV- ART(s) ou RRT(s) de projeto e execução contendo as seguintes atividades: projeto urbanístico de condomínio de lotes, terraplanagem, abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, drenagem pluvial, levantamento planialtimétrico, distribuição de energia, iluminação, e outros que poderão ser solicitados pelo órgão técnico;
V - Cronograma físico de execução do empreendimento datado e assinado pelo(s) profissional(is) técnico(s) responsável(is) e pelo empreendedor;
VI - Projeto da rede de abastecimento de água e respectivos memoriais de cálculo e planilhas, devidamente aprovados pela empresa concessionária de águas e esgotos;
VII - Projeto da rede de esgotamento sanitário e respectivos memoriais de cálculo e planilhas, devidamente aprovados pelo órgão competente;
VIII - Projeto da rede de drenagem e respectivos memoriais de cálculo e planilhas, devidamente aprovados pela Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos;
IX - Projeto aprovado para fornecimento e distribuição de energia elétrica;
X - Licença Ambiental de Instalação fornecida pelo órgão ambiental competente;
XI - Licença de Corte de Vegetação fornecida pelo órgão ambiental competente;
XII - Licença de Terraplanagem fornecida pelo órgão ambiental competente;
XIII - Projeto urbanístico em 3 (três) vias, contendo arquivo final georreferenciado do projeto com amarração a ponto de referência, com as retificações necessárias;
XIV - Memorial urbanístico descritivo datado e assinado pelo empreendedor e profissional técnico, contendo obrigatoriamente:

a) Denominação do condomínio de lotes;
b) Descrição das características de uso;
c) Condições urbanísticas do condomínio de lotes e as limitações que incidem sobre lotes e construções;
d) Descrição sucinta do empreendimento com suas características e limites;
e) Quadro resumo das diversas áreas indicadas no projeto e percentuais;
f) Descrição dos lotes, apresentando medidas e confrontações.;
g) Características do sistema de drenagem, esgotamento sanitário, abastecimento de água, iluminação e limpeza urbana;
h) Infraestrutura a ser implantada pelo empreendedor.

XV - Detalhamento da pavimentação das vias internas, conforme inc. V do art. 4º desta Lei Complementar;
XVI - Minuta de Convenção do condomínio de lotes a ser registrada.

**Parágrafo único**. Efetuado o pagamento das taxas e emolumentos devidos, o prazo para expedição do Alvará licença de construção do condomínio de lotes será de até 30 (trinta) dias corridos.

## CAPÍTULO VI
## DA FISCALIZAÇÃO E SANÇÕES

**Art. 16**. O empreendedor deverá comunicar por escrito à Secretaria de Obras do Município de Garanhuns e aos demais órgãos competentes, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias corridos, o início das obras de execução do condomínio de lotes.

**Art. 17**. O empreendedor requererá a Secretaria de Obras do Município de Garanhuns, uma vez realizadas e finalizadas todas as obras de infraestrutura básica e após a vistoria de todos os órgãos envolvidos nas aprovações de todos os projetos (urbanístico e complementares), a emissão de Parecer de Entrega do condomínio de lotes.

**Art. 18**. O Alvará de licença de construção do condomínio de lotes, para início da execução das obras, será válido por 3 (três) anos, findo o prazo e não tendo iniciado a execução, o licenciamento perderá sua validade.

**Parágrafo único**. Caso as obras de infraestrutura já tenham sido iniciadas, e já concluídas as movimentações de terra, poderá ser renovado por período igual ao prazo estabelecido no caput deste artigo.

**Art. 19**. Não serão fornecidos alvarás de licença para construção de edificações nos lotes resultantes dos condomínios de lotes cujas obras de implantação não tenham sido vistoriadas e aprovadas.

**Parágrafo único**. É vedado vender ou prometer vender empreendimento não aprovado pelo município, ficando, quem o fizer, sujeito às sanções cíveis, administrativas e penais da legislação em vigor.

## CAPÍTULO VII
## DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 20.** A partir da data de emissão do Alvará de licença de construção do condomínio de lotes, o empreendedor terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias para registrar o condomínio de lotes na circunscrição imobiliária competente, sob pena de cancelamento do

PORTAL DA TRANSPARÊNCIA
http://cloud.it-solucoes.inf.br/transparenciaMunicipal/download/34-20230626130029.pdf
assinado por: idUser 120

licenciamento, prorrogável por igual período, desde que devidamente justificado.

**Art. 21**. A responsabilidade pela diferença de medidas e áreas dos lotes ou quadras efetivamente executadas que o interessado venha a constatar em relação às medidas dos empreendimentos aprovados, será de competência exclusiva do proprietário e do empreendedor.

**Art. 22**. Os projetos de edificações que, cujas áreas excedam ao tamanho de cada lote, deverão ser subordinados a Comissão de Análise da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

**Art. 23**. Os condomínios que fizeram frente para rodovias estaduais ou federais devem observar, ainda, as exigências dos respectivos órgãos competentes.

**Art. 24**. O Órgão Municipal responsável pelo Licenciamento de empreendimentos de que trata essa lei, sujeitará ao conhecimento prévio dos conselhos municipais atinentes a matéria as propostas de empreendimentos condominiais estipulados nessa lei.

**Art. 25.** Os parâmetros construtivos em cada lote deverão ser aplicados, por analogia, ao estabelecido na zona de alta densidade (ZAD), transcrito no plano diretor vigente, ou o que vier lhe substituir.

**Art. 26**. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

**Palácio Celso Galvão**, em 20 de junho de 2023.

***SIVALDO RODRIGUES ALBINO***
Prefeito

**Publicado por:**
Paulo Sérgio Matos de Almeida
**Código Identificador:**47844BA9

PORTAL DA TRANSPARÊNCIA
http://cloud.it-solucoes.inf.br/transparenciaMunicipal/download/34-20230626130029.pdf
assinado por: idUser 120

**GABINETE DO PREFEITO**
**PORTARIA Nº 248/2023-GP**

"Dispõe sobre a exoneração da Secretária Interina da Secretaria Municipal de Turismo e dá outras providências".

**O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE GARANHUNS**, no uso de suas atribuições legais,

**R E S O L V E:**

**Art. 1º - EXONERAR,** o(a) Sr(a) **SANDRA CRISTINA RODRIGUES ALBINO,** portador(a) do CPF nº. **793.314.164-15**, do cargo comissionado interino de SECRETÁRIA MUNICIPAL DE TURISMO, símbolo (CC1), lotado(a) na Secretaria Municipal de Turismo, com vigência retroativa a partir **19 de junho de 2023**.

**Art. 2º** - Esta Portaria entra em vigor nesta data, com efeitos retroativos a **19 de junho de 2023**.

CUMPRA-SE
PUBLIQUE-SE E REGISTRE-SE

**Palácio Municipal Celso Galvão**, em 20 de junho de 2023.

***SIVALDO RODRIGUES ALBINO***
Prefeito

**Publicado por:**
Ana Beatriz Maciel Alves
**Código Identificador:**EB14758C

**GABINETE DO PREFEITO**
**PORTARIA Nº 249/2023-GP**

"Dispõe sobre a exoneração da Assessora Especial do Prefeito e dá outras providências".

**O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE GARANHUNS**, no uso de suas atribuições legais,

**R E S O L V E:**

**Art. 1º - EXONERAR,** o(a) Sr(a) **PAULA RAMOS DE ALMEIDA,** portador(a) do CPF nº. **074.651.154-00**, do cargo comissionado de ASSESSORA ESPECIAL DO PREFEITO, símbolo (CC2), lotado(a) no Gabinete do Prefeito, com vigência retroativa a **19 de junho de 2023**.

**Art. 2º** - Esta Portaria entra em vigor nesta data, com efeitos retroativos a **19 de junho de 2023**.

CUMPRA-SE
PUBLIQUE-SE E REGISTRE-SE

**Palácio Municipal Celso Galvão**, em 20 de junho de 2023.

***SIVALDO RODRIGUES ALBINO***
Prefeito

**Publicado por:**
Ana Beatriz Maciel Alves
**Código Identificador:**DFD3993F

**GABINETE DO PREFEITO**
**PORTARIA Nº 250/2023-GP**

"Dispõe sobre nomeação da Secretária Executiva da Secretaria Municipal de Administração, e dá outras providências".

**O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE GARANHUNS**, no uso de suas atribuições legais,

**R E S O L V E:**

**Art. 1º - NOMEAR** o(a) senhor(a). **PAULA RAMOS DE ALMEIDA,** portador(a) do CPF nº. **074.651.154-00,** para ocupar o cargo comissionado de **SECRETÁRIA EXECUTIVA**, símbolo (CC2), lotada na Secretaria Municipal de Administração, com exercício a partir de **20 de junho de 2023**, nos termos da Lei Municipal nº 5071/2023 de 20 de junho de 2023 que alterando a redação dos Arts. 10 e 11, da Lei Ordinária Municipal nº 3.970, de 24 de dezembro de 2013, com redação modificada pelas Leis Ordinárias Municipais nº 4.344, de 03 de janeiro de 2017, 4.494, de 08 de outubro de 2018, 4.516, de 13 de dezembro de 2018, 4.517, de 13 de dezembro de 2018 e 4.547, de 18 de junho de 2019.

**Art. 2º** - No ato da posse o ora nomeado deverá apresentar a declaração de renda atualizada.

**Art. 3º** - As despesas decorrentes da execução da presente Portaria correrão à conta de dotação orçamentária própria, suplementada, se necessário.

**Art. 4º** - Esta Portaria entra em vigor nesta data.

CUMPRA-SE
PUBLIQUE-SE E REGISTRE-SE

**Palácio Municipal Celso Galvão**, em 20 de junho de 2023.

***SIVALDO RODRIGUES ALBINO***
Prefeito

**Publicado por:**
Ana Beatriz Maciel Alves
**Código Identificador:**1FCDF708

**GABINETE DO PREFEITO**
**PORTARIA Nº 251/2023-GP**

"Dispõe sobre nomeação do Assessor Especial do Prefeito, e dá outras providências".