



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALEXÂNIA  
GABINETE DO PREFEITO – GABIN

## DECRETO Nº 069, DE 20 DE MAIO DE 2.024

Dispõe sobre a aprovação de Condomínio Urbanístico de Unidades com Gestão Autônoma.

**O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ALEXÂNIA**, Estado de Goiás, no uso das atribuições que lhe conferem os incisos V e XX do art. 57 c/c o inciso I, do art. 95, ambos da Lei Orgânica do Município, também tendo em vista o que consta no procedimento administrativo nº 9722/2022,

### DECRETA:

Art. 1º. Dispõe sobre a aprovação do Condomínio Urbanístico de Unidades com Gestão Autônoma dentro da Zona de Especial Interesse Urbanístico e Ambiental – ZEIUA.

Art. 2º. As características predominantes do referido Condomínio são:

I – Denominação: CONDOMÍNIO ESTÂNCIA ECOLÓGICA OLHOS D'ÁGUA;

II – Proprietário: ESTRELA DE OURO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pessoa jurídica, inscrita no CNPJ sob o nº. 47.797.264/0001-81 com sede na Rua 26, Quadra 33, Lote 14-C, Sala 02, Alexânia-Go. CEP: 72.930-000;

III – Localização da área objeto deste parcelamento: Fazenda São Luiz, Gleba 03, com área total de 82.751,00m<sup>2</sup>;

IV – Matrícula nº. 28.052, junto ao Cartório de Registro de Imóveis, Registro de Títulos e Documentos, Civil de Pessoas Naturais, Pessoas Jurídicas e de Interdições de Tutelas de Alexânia/GO;

V – Total da gleba: 82.751,00m<sup>2</sup> (oitenta e dois mil setecentos e cinquenta e um metros quadrados);

VI – Área das unidades autônomas: 56.351,25m<sup>2</sup> (cinquenta e seis mil trezentos e cinquenta e um vírgula vinte e cinco metros quadrados);

VII – Quantidade de unidades autônomas: 51 (cinquenta e um) lotes;

VIII – Área Comum: 7.206,32m<sup>2</sup> (sete mil duzentos e seis vírgula trinta e dois metros quadrados);

IX – Total de área do sistema viário: 15.053,91m<sup>2</sup> (quinze mil e cinquenta e três vírgula noventa e um metros quadrados);

X – Total de área verde e canteiros: 4.139,52m<sup>2</sup> (quatro mil cento e trinta e nove vírgula cinquenta e dois metros quadrados);

XI - Total de Área Pública-APM adquirida: 8.275,10m<sup>2</sup> (oito mil duzentos e setenta e cinco vírgula dez metros quadrados);

XII – Área da Reserva Legal Extra Propriedade: 16.550,20 (dezesesseis mil quinhentos e cinquenta vírgula vinte metros quadrados).

Art. 3º. Conforme determinado no Termo de Caução, o empreendedor e/ou os proprietários das unidades autônomas, nos termos da convenção condominial, são responsáveis pela implantação e manutenção das obras de infraestrutura e dos serviços urbanos necessários ao condomínio urbanístico de unidades com gestão autônoma.

Parágrafo único. As obrigações previstas neste artigo deverão constar nos instrumentos de compra e venda e nos documentos de incorporação bem como nos demais documentos pertinentes, com registro cartorial observando as normas da Lei nº. 6.766/79 (Lei Federal do Parcelamento do Solo Urbano), devendo o empreendedor e/ou proprietários das unidades autônomas:

I – Iniciar no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, às próprias custas, e concluí-las no período máximo de até 02 (dois) anos, conforme Cronograma de Execução de Obras, as seguintes obras:

- a) rede de distribuição de energia e iluminação;
- b) rede de abastecimento de água potável;
- c) solução para drenagem pluvial;
- d) cercamento do condomínio; e
- e) abertura de ruas.

II – Facilitar a fiscalização permanente pelo Município de Alexânia/GO da execução de obras e serviços, bem como para fins de lançamento de IPTU ou ITU, sob pena das penalidades cabíveis.

Art. 4º. O Cartório de Registro de Imóveis efetivará o devido registro do respectivo projeto de condomínio, nos termos do Capítulo VI da Lei Federal nº. 6.766/79, e suas alterações, e Leis Complementares nºs. 892/06, 893/06, 1.299/14 e 18-B/16, e suas alterações.

Parágrafo único. O prazo para o projeto de condomínio ser submetido ao registro imobiliário é de até 180 (cento e oitenta) dias, após a sua aprovação, sob pena de caducidade.

Art. 5º. Conforme consta no Termo de Caução, o empreendedor de unidade imobiliária integrante de condomínio ficará responsável pela inclusão no Contrato de Compra e Venda firmado com os adquirentes de unidades deste Condomínio, ou na escritura definitiva, de cláusula especificando que compete a esses adquirentes edificar fossa séptica, com sumidouro, dentro de seu imóvel, em conformidade com o projeto do Engenheiro Civil e Geólogo Abelson de Rezende CREA 4389/D-GO, juntando-se o referido projeto no contrato de compra e venda ou na escritura definitiva.



§ 1º. O não cumprimento do disposto no *caput* deste artigo por parte do empreendedor de unidade imobiliária integrante de condomínio resultará em aplicação de multa por cada contrato de compra e venda omissa ou escritura definitiva omissa.

§ 2º. A multa estipulada no parágrafo anterior será reajustada de acordo com os índices de atualização previstos no Código Tributário Municipal.

§ 3º. O HABITE-SE das edificações que venham a ser efetuadas na área do Condomínio somente será concedido se a construção da fossa séptica, com sumidouro, estiver de acordo com as normas brasileiras de regulamentação, conforme preceituado no *caput*.

Art. 6º. O Empreendedor de unidade imobiliária integrante de condomínio deverá indenizar o Município, uma área de 8.275,10m<sup>2</sup> (Área Pública Municipal – APM) adquirida, que corresponde a 10% (dez por cento) da área parcelável da gleba, mediante o pagamento à Fazenda Pública Municipal do valor monetário equivalente ao valor comercial da área a ser substituída, conforme análise dos Órgãos competentes da Prefeitura.

Parágrafo único. O registro deste Decreto está condicionado à apresentação de comprovante de quitação do Documento Único de Arrecadação Municipal – DUAM.

Art. 7º. Deverá constar no contrato de Compra e Venda o Cronograma para Execução das Obras de Infraestrutura, nos termos Art. 2º, §5º e art. 18, V da Lei nº 6766/79.

Art. 8º. Em conformidade com o Termo de Caução, o empreendedor de unidade imobiliária integrante de condomínio dá como garantia da execução das obras, os Lotes 03, 04, 13, 14, 19, 20, 36 e 37, correspondentes a 8 (oito) lotes, ou seja, 15% (quinze por cento) da totalidade de lotes do condomínio.

§ 1º. A garantia prevista no *caput* deste artigo deverá ser averbada pelo Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca de Alexânia/GO nas matrículas dos 51 (cinquenta e um) lotes do Condomínio.

§ 2º. Os referidos lotes não poderão ser negociados enquanto persistir o gravame referido no parágrafo anterior.

§ 3º. A baixa do gravame nas matrículas dos lotes apenas se dará mediante a apresentação de Termo de Vistoria, devidamente assinado pelo titular da Secretaria Municipal de Obras Públicas, que expresse o aceite das obras de infraestrutura.

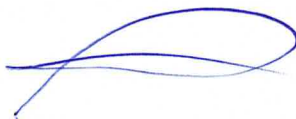
Art. 9º. Deverá ser averbado na matrícula de nº 25.910, que as áreas serão inalienáveis e não poderão ser comercializadas, visto que se tratam da Reserva Legal do Condomínio Estância Ecológica Olhos D'água, condomínio a ser registrado na matrícula nº 28.052.

Art. 10º. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.



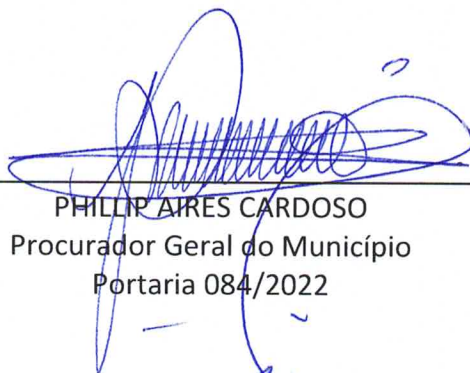
Parágrafo único. Somente após a efetivação do Registro de Imóveis o empreendedor poderá iniciar a comercialização dos lotes.

Alexânia, 20 de maio de 2.024; 136º da República.



---

ALLYSSON SILVA LIMA  
Prefeito Municipal



---

PHILLIP AIRES CARDOSO  
Procurador Geral do Município  
Portaria 084/2022



---

ROBSON DA SILVA PACÍFICO  
Secretário Municipal de Obras Públicas  
Portaria 220/2024

Publicado nesta data no site oficial da  
Prefeitura Municipal de Alexânia,

Alexânia/GO 20/05/2024



---

Secretaria Administrativa