



“Institui O Código de Parcelamento do Solo do Município de Goianira, E dá Outras Providências.”

## CAPÍTULO I

### DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Esta Lei, parte integrante do Plano Diretor de Goianira, disciplina os projetos e a execução de loteamentos, desmembramentos e unificações no Município de Goianira.

Parágrafo único – Para os efeitos desta Lei, considera-se:

I – Loteamento: A subdivisão de um terreno em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação de logradouros públicos, prolongamentos ou modificação das vias existentes;

II – Desmembramento: A subdivisão de um terreno em lotes destinados à edificação, com aproveitamento da infraestrutura e do sistema viário existente, sem abertura de novas vias ou logradouros públicos, nem prolongamento ou modificação das vias existentes;

III – Unificação/remembramento: A junção de dois ou mais lotes para formarem apenas um imóvel, respeitadas as dimensões mínimas previstas na lei.

## CAPÍTULO II

### DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

**Art. 2º** - A execução de qualquer parcelamento do solo para fins urbanos dependerá sempre de prévia licença e fiscalização municipal, obedecidas as normas desta Lei, do Plano Diretor de Goianira e da legislação federal e estadual pertinente.

**Art. 3º** - O parcelamento do solo para fins urbanos somente será permitido em áreas localizadas dentro do Perímetro Urbano definido em lei específica e conforme o Plano Diretor.

**Art. 04** – O parcelamento do solo se subordinará às diretrizes do Plano Diretor de forma a permitir o desenvolvimento urbano integrado.

¶ 1º - A Municipalidade poderá restringir, por meio de decreto, a aprovação de parcelamento do solo, para evitar excessivo número de lotes e o conseqüente investimento desnecessário em obras de infraestrutura e custeio de serviços, bem como o surgimento de situações que caracterizem degradação ambiental;



**GOIANIRA**  
...o povo se alegra

¶ 2º - Para os efeitos do disposto nesta Lei, o parcelamento do solo poderá ser dividido em etapas de execução discriminadas no projeto completo.

**Art. 05** – Não será permitido o parcelamento do solo:

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

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

III – Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo quando atendidas exigências específicas quanto a contenção de terra;

IV – Em terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação;

V – Em áreas de preservação ambiental ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção.

**Art. 6º**- Estão obrigados à obediência às disposições desta Lei, não só os loteamentos, desmembramentos, unificações ou condomínios realizados para venda ou para melhor aproveitamento de imóveis, como também aqueles efetuados em inventários, divisão amigável ou judicial para extinção de comunhão de bens ou a qualquer outro título.

### CAPÍTULO III

#### DO PROCESSO DE PARCELAMENTO

**Art. 7º** - O interessado em qualquer projeto de parcelamento deverá requerer previamente ao Órgão Municipal de Planejamento, através de consulta de viabilidade, as diretrizes a serem obedecidas, de acordo com a legislação vigente.

¶1º - O requerimento prévio do interessado será instruído com:

- a. as divisas da gleba a ser loteada;
- b. levantamento planialtimétrico do terreno, com curvas de nível de metro em metro;
- c. indicação dos cursos d'água, vegetação e construções existentes;
- d. indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro;
- e. a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou sem suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
- f. o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
- g. as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas;
- h. os limites das Zonas de Uso, das faixas sanitárias e das faixas “non aedificandi”;

i. dimensões mínimas dos lotes.

¶2º - As diretrizes expedidas pelo município vigorarão pelo prazo máximo de 1 (um) ano:

**Art. 8º** - Após a apresentação do traçado e diretrizes pelo Município, o interessado deverá apresentar o projeto definitivo à Prefeitura Municipal, contendo os desenhos e memorial descritivo, acompanhado do título de propriedade, certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais, estaduais e federais, todos relativos ao imóvel.

¶1º Os desenhos conterão pelo menos:

I – Planta geral de localização que compreenda a região onde o terreno estiver localizado, demarcando a respectiva Zona, bem como os logradouros vizinhos;

II – Planta planialtimétrica em escala compatível, indicando:

- a) Norte Magnético e verdadeiro;
- b) Pontos de amarração ou de referência da obra;
- c) Cursos d'água, áreas alagadiças e mananciais, se houver;
- d) Alinhamento das vias públicas existentes e respectivo gabarito;
- e) Edificações existentes;
- f) Subdivisão das quadras em lotes com as respectivas dimensões e numeração;
- g) Sistema de vias com a respectiva hierarquia;
- h) Dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
- i) Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;
- j) Marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos das curvas e linhas projetadas;
- k) Em planta e perfis todas as linhas de escoamento das águas pluviais e respectivas bocas de lobo;
- l) Praças e demais áreas públicas estabelecidas pela legislação vigente, observados os critérios mínimos previstos nesta Lei;
- m) Áreas de preservação permanente, faixas sanitárias e faixas “non aedificandi” estabelecidas pela legislação vigente;
- n) Linhas de transmissão de energia e suas faixas de domínio, se houver;
- o) Áreas destinadas à instalação de bombas de recalque e reservatório de água, se houver;
- p) Quadro resumo das diversas áreas indicadas no projeto

III – a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

IV – o sistema de vias com a respectiva hierarquia;



**GOIANIRA**  
...o povo se alegra

V – As dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

VI – Os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;

VI – A indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

VII – a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;

¶2º - O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

I – a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;

II – As condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

III – a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento;

IV – A enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências.

**Art. 9º** O projeto definitivo será analisado pela Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, a qual emitirá parecer atestando o atendimento das diretrizes e das exigências complementares fixadas pela administração pública, encaminhando-o ao Prefeito Municipal para a aprovação ou não do projeto por meio de decreto.

**Art. 10** – Apresentando o projeto definitivo, com atendimento a todas as diretrizes e exigências da Administração Pública, terá esta o prazo de 30 dias para expedição do decreto de aprovação ou não do projeto por meio de decreto.

**Art. 11** – O prazo para execução das obras de infraestrutura de obrigação do empreendedor será de no máximo 4 (quatro) anos, contados a partir da data de publicação do decreto de aprovação.

¶1º - Para garantir a execução das obras de infraestrutura o interessado dará como garantia hipotecária e caução uma quantidade de lotes compatíveis com as obras de sua responsabilidade, quantidade esta nunca inferior a 20 % do total de lotes do empreendimento, restrição esta que será levada a registro junto à matrícula dos referidos bens e impedirá sua venda, cessão ou promessa de venda.



¶2º - O loteador que não cumprir o prazo disposto neste artigo terá o decreto de aprovação do parcelamento considerado revogado tacitamente, não tendo direito a indenização por qualquer dano sofrido.

**Art. 12** – Uma vez realizadas as obras, e quitados os tributos municipais, a Administração Municipal, a requerimento do interessado e após vistoria, emitirá autorização por escrito permitindo a baixa das hipotecas dos lotes dados em garantia da execução das obras do artigo anterior pelo Cartório de Registro de Imóveis.

**Art. 13** – Depois de aceitas as obras de abertura de logradouro pela Municipalidade o Prefeito Municipal baixará decreto reconhecendo-o como logradouro público.

¶1º - Não poderão ser denominadas, nem serão reconhecidas como ruas públicas oficiais os logradouros que não dispuserem da infraestrutura prevista nesta Lei.

¶2º - A denominação das ruas e avenidas será efetuada pelo Poder Legislativo, mediante aprovação da Lei respectiva.

**Art. 14** – É vedado vender ou prometer vender parcela ou lote de parcelamento não aprovado pela Municipalidade e não registrado no Registro de Imóveis competente, impondo-se a quem o fizer as penalidades da Legislação Federal em vigor.

## CAPÍTULO IV

### DOS PROJETOS DE PARCELAMENTO

**Art. 15** – O pedido de aprovação do projeto de loteamento e início das obras será instruído com os seguintes documentos:

I – Requerimento solicitando a aprovação e a licença assinado pelo proprietário e pelo loteador com firma reconhecida;

II – Certidão de Registro transcrito no Registro de Imóveis;

III – Instrumento de liberação pelo INCRA, quando for o caso;

IV – Autorização expressa de credor hipotecário, passada em cartório, quando for o caso;

V - Estudo de viabilidade técnica de abastecimento d'água potável e esgoto, fornecida pela Saneago;

VI – Estudo de viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica fornecida pela Celg;

VII – Três cópias impressas e uma digital dos projetos urbanísticos e complementares, e memorial descritivo dos mesmos, respeitado as exigências do art. 8º desta lei;

IX – ART do responsável técnico;

¶1º - Em caso de loteamento de parte do terreno, as plantas do projeto urbanístico deverão abranger a totalidade do imóvel.

**Art. 16** – O pedido de loteamento de parte do terreno, as plantas do projeto urbanístico deverão abranger a totalidade do imóvel.

I – Requerimento solicitando licença e aprovação, assinado pelo proprietário e ou loteador, com firma reconhecida;

II – Título de propriedade dos terrenos transcrito no Registro de Imóveis;

III – Três cópias impressas e uma digital do projeto urbanístico;

IV – ART do responsável técnico;

V – Comprovação da existência de rede de abastecimento d'água e de energia elétrica no local, bem como os respectivos atestados de viabilidade técnica;

**Art. 17** – Os projetos complementares deverão constar de:

I – Projeto de abastecimento d'água e esgoto;

II – Projeto de rede elétrica e de iluminação pública;

III – Projeto de rede de escoamento das águas pluviais;

¶1º - Quando a canalização pública for insuficiente ou não existir na rua onde o loteamento desaguar suas águas pluviais, a solução do problema será indicada pela Municipalidade e executada pelo loteador;

¶2º - Onde não existir rede de água, o loteador deverá, com aprovação do órgão competente, executar o projeto de abastecimento a partir da captação em manancial existente na área ou a partir de poços artesianos.

¶3º - Caso o órgão competente não assuma a operação do sistema de abastecimento, este deverá funcionar em sistema de condomínio do qual participarão todos os compradores de lotes e o loteador.

**Art. 18** – Todas as plantas dos projetos deverão conter assinatura do proprietário e do responsável técnico, anexada à respectiva ART.



## DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

**Art. 19** – Os loteamentos deverão atender pelo menos aos seguintes requisitos:

I – As áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos, urbanos e comunitários, bem como a espaços livres de uso público, incluídas as áreas verdes, serão proporcionais à gleba e nunca a 35% (trinta e cinco por cento) da área loteável;

II – Para Loteamentos comuns o número de lotes destinados ao banco de Lotes será a 5% (cinco por cento) do número total de lotes do empreendimento, de acordo com o art. 74 e 125 do Plano Diretor, não estando esse percentual incluso no previsto no caput desse artigo;

III – As áreas verdes serão no mínimo iguais a 10% (dez por cento) da área loteável, devendo o restante das áreas públicas serem destinadas a equipamentos comunitários e sistema viário;

IV – Os lotes terão área mínima equivalente a 225 m<sup>2</sup> (duzentos e vinte e cinco metros quadrados), testada mínima igual a 10 m (dez metros), respeitadas as demais exigências previstas nesta Lei;

V – As vias projetadas deverão harmonizar-se com a topografia local;

VI – Todas as ruas a serem projetadas e construídas deverão ter o declive mínimo de 0,3% (zero vírgula três por cento) e o máximo de 25% (vinte e cinco por cento);

VII – O comprimento das quadras dos loteamentos não poderá ser superior a 250 m (duzentos e cinquenta metros), devendo o arruamento ser compatível com as ruas existentes e projetadas em seu entorno;

VIII – As áreas públicas a serem entregues ao Município terão no mínimo 30% (trinta por cento) de seu total em um só perímetro, onde possa ser inscrito um círculo com raio mínimo de 10 m (dez metros), e em terreno com declividade inferior a 30 % (trinta por cento);

IX – As tubulações que não passarem pelas vias públicas terão faixas sanitárias “non aedificandi” com largura mínima de 3,00 m (três metros);

X – AS servidões de passagem, calçadas para acesso de um imóvel ao outro deverão possuir largura mínima igual a dois metros.

XI – A arborização se fará obrigatória nas vias de circulação cuja medida for igual ou maior que 12 metros (doze).

**Parágrafo único** – Mediante a autorização do Poder Legislativo, o Executivo Municipal poderá dispor, exclusivamente para fins de utilidade ou interesse público das áreas recebidas nos termos deste artigo.



**Art. 20** – Aplicam-se aos desmembramentos, no que couber, os requisitos urbanísticos exigidos aos loteamentos em cada Zona, exigindo-se ainda área verde na proporção de 10% (dez por cento) da área a ser desmembrada quando esta for superior a 15.000 m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados).

## CAPÍTULO VI

### DA EXECUÇÃO DAS OBRAS DOS LOTEAMENTOS

**Art. 21** – Os encargos do loteador, além dos fixados nas diretrizes apresentadas pela municipalidade, a serem cumpridos no prazo previsto no decreto de aprovação e no cronograma apresentado, são:

- I – Demarcação das quadras com marcos de concreto com dimensões 12x12x60 cm;
- II – Terraplanagem para conformação do greide de todas as ruas;
- III – Implantação dos meios-fios em pedra ou concreto pré-moldado, rejuntados com argamassa de cimento;
- IV – Obras de consolidação e arrimo, pontilhões e qualquer obra de arte necessária à conservação das ruas;
- V – Rede de abastecimento d'água potável com sistema de captação e tratamento se for o caso;
- VI – Rede de eletrificação e iluminação pública;
- VII – Rede de esgotamento de águas pluviais, com bocas de lobo em alvenaria de tijolo maciço e grelha de ferro ou concreto armado;
- VIII – Pavimentação da pista de rolamento com material de boa qualidade;
- IX – Rede de esgoto local deverá se interligar com o respectivo sistema de tratamento do município, nos locais em que existir a rede nas áreas adjacentes.

## CAPÍTULO VII

### DO PARCELAMENTO DO SOLO RURAL

**Art. 22** – Não se permitirão parcelamentos, cujas áreas desmembradas e ou remanescentes sejam menores que a fração mínima de parcelamento da propriedade rural, à exceção de áreas previstas no código do meio ambiente que possui definição específica.

**Art. 23** – Para fins de unificação e desmembramento do solo rural, aplicar-se-á no que couber o procedimento previsto no capítulo anterior.





## CAPÍTULO VIII

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

**Art. 24** – Todos os parcelamentos de terrenos no Município de Goianira, a qualquer título, deverão ser aprovados pela Municipalidade na forma desta Lei, salvo o previsto no art. 34.

**Art. 25** – O registro dos parcelamentos e os contratos a ele vinculados obedecerão à Lei Federal 6.766/79 e a legislação municipal a ele referente.

**Art. 26** – Nenhum benefício do Poder Público será estendido a terrenos parcelados sem autorização da Municipalidade.

¶1º - Não será fornecido alvará de licença para construção, reforma ou demolição em lotes resultantes de parcelamentos não aprovados pela Municipalidade, exceto nos loteamentos já implantados quando a publicação do Plano Diretor, sendo que a prova da implantação cabe ao Requerente.

¶2º - O Município poderá embargar quaisquer obras relativas a reformas, ampliação, construção ou demolição que estejam sendo realizadas em áreas parceladas irregularmente, em desacordo com o projeto aprovado ou cujo parcelamento não tenha sido regularizado, podendo adotar as medidas necessárias para demolir aquelas realizadas sem licença ou em desacordo com a mesma.

**Art. 27** – A responsabilidade pelas diferenças constatadas entre as dimensões existentes nos lotes e a planta aprovada, ou pelos custos de compatibilização das ruas com o sistema viário existente ou planejado será exclusivamente do responsável pelo parcelamento.

**Art. 28** – Nenhuma responsabilidade recairá sobre a Municipalidade em consequência de prejuízos causados a terceiros em virtude do licenciamento de parcelamentos de solo e da execução das respectivas obras.

**Art. 29** – Os proprietários dos imóveis parcelados sem autorização do Poder Público ou com parcelamento em desacordo com o projeto aprovado deverão apresentar num prazo de 120 (cento e vinte) dias, projeto de regularização do parcelamento do solo, bem como proceder às correções solicitadas pelo Poder Público observada as diretrizes desta Lei, sob pena de aplicação de multa de 1 UFG por lote por dia de atraso no cumprimento da obrigação.

**Parágrafo único** – Em caso de reincidência no cumprimento do disposto do caput, dobrará o valor da multa.

**Art. 30** – O proprietário do terreno parcelado sem autorização da Municipalidade ou em desacordo com o projeto aprovado, será obrigado a reparar os danos ambientais provenientes de escavações e quaisquer outras obras ou serviços executados no imóvel, a critério do órgão municipal competente.

¶1º - Os responsáveis por parcelamentos do solo efetuados sem autorização da Municipalidade ou em desacordo com o projeto aprovado, estarão sujeitos ainda a multa sem prejuízo do cumprimento da obrigação e das sanções civis e criminais que couberem.

**Art. 31** – A não observância do disposto nesta Lei, sujeita ao cancelamento do decreto e ou da adoção de medidas cabíveis para adequação às exigências legais ou para reduzir o impacto à vizinhança e ao meio ambiente.

¶1º - Quando a Lei ou regulamento prever multa com valor específico para determinada infração aplicar-se-á a mesma com exclusão desta, aplicáveis as demais obrigações;

¶2º - À execução das infrações e procedimentos de caráter tributário e ambiental, que se sujeitam as disposições dos Códigos Tributários e do Meio Ambiente e demais legislação tributária e ambiental, o procedimento de apuração e aplicação das penalidades e o cumprimento de obrigações observará o disposto nesta Lei.

**Art. 32** – Os projetos de parcelamentos, protocolados antes da entrada em vigor do Plano Diretor Municipal, obedecerão às determinações da legislação anterior, ainda que não tenham sido expedidos os decretos de aprovação e o registro dos parcelamentos.

**Parágrafo Único:** Os projetos referidos no caput deste artigo caducarão um ano após a entrada em vigor desta lei, não podendo mais ser implantados, nos termos da legislação anterior, os parcelamentos neles previstos.

**Art. 33** – Os projetos de parcelamento, apresentados antes da criação e implantação dos órgãos referidos nesta lei, serão analisados pela Secretaria de Finanças e Administração até a efetiva criação e funcionamento daqueles.

**Art. 34** – Esta Lei entra em vigor a partir da data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Goianira, vinte dias do mês de junho do ano de dois mil e oito (20.06.2008).

CARLOS ALBERTO ANDRADE OLIVEIRA

Prefeito Municipal