




Lei Complementar nº 077 de 22 de setembro de 2021.

Certifico e dou fé que este ato foi publicado no Placard da Prefeitura Municipal de Goianira em:

22/09/21

Donizete Pereira do Couto
Sec Mun. de Administração

“Dispõe sobre o parcelamento do solo destinado à formação de chácaras de lazer em Zona de Urbanização Específica no Município de GOIANIRA e dá outras providências”.

O **PREFEITO DO MUNICÍPIO DE GOIANIRA**, Estado de Goiás, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a **CÂMARA MUNICIPAL** aprovou, e eu **SANCIONO** a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º - O parcelamento do solo para efeito da criação de chácaras de lazer em Zona de Urbanização Específica no município **GOIANIRA-GO** será feito mediante implantação de loteamento de acesso controlado, atendidas as normas legais ambientais, da legislação Federal de parcelamento do solo, e do Plano Diretor do Município.

Parágrafo primeiro: os Loteamentos de chácaras de acesso controlado, terão que respeitar todos os requisitos dispostos nesta Lei, e atender no mínimo:

I - todos os requisitos urbanísticos previstos nessa Lei;

II - não prejudiquem a continuidade da malha viária urbana e rural e, em especial, não envolvam sistema viário estrutural da cidade;

III - garantam que uma das vias do loteamento de acesso às glebas confrontantes seja uma avenida, situada do lado externo ao perímetro do loteamento fechado com muro ou alambrado;





IV- os serviços públicos municipais e a manutenção das áreas comuns sejam desempenhados pelos moradores ou associação de moradores;

V - fechem o perímetro do loteamento com muro ou alambrado, que observe as prescrições apontadas pelo órgão competente municipal para tal fim;

VI - a área Institucional fique do lado externo ao perímetro do loteamento fechado com muro ou alambrado;

VII - o loteador submeta à apreciação e aprovação pelo órgão competente do Município, projeto de portaria nos acessos principais, bem como projeto de sua manutenção; e que o serviço de coleta de lixo deverá ser executado internamente às expensas dos moradores, e deverá ser disposto em recinto adequado;

VIII - a administração do loteamento permita a fiscalização pelos agentes públicos das condições das vias e praças e das demais manutenções previstas neste capítulo, submetendo à aprovação pelo Município quaisquer alterações ao projeto original do loteamento;

IX - a administração do loteamento permita a fiscalização pelas autoridades competentes, a qualquer tempo;

X - Quando da aprovação do Loteamento de Acesso Controlado, o sistema viário e as áreas verdes passarão para o domínio do Município, devendo o uso privativo destes locais ser outorgado mediante TERMO DE COMPROMISSO em favor do loteador, associação ou condomínio de Proprietários devidamente constituídos.

Art. 2º - O regime que regulará o fracionamento de áreas com destinação a chácaras de lazer, tanto em suas relações internas como em suas relações com o Município, é o estabelecido nesta lei complementar e no que couber nas Leis Federais nº. 4.591/64, 6.766/1979, 10.406/02, 13.465/17, correspondendo cada chácara com seus acessórios uma unidade autônoma de propriedade exclusiva do adquirente e as vias, calçadas, áreas verdes e outras áreas, de uso comum do empreendimento no caso de loteamento de acesso controlado.

Art. 3º - O ônus da implantação e execução dos projetos de infraestrutura, urbanísticos e ambientais de parcelamento do solo e constituição do loteamento é de total responsabilidade do loteador e do empreendedor.



Art. 4º - A aprovação do projeto de parcelamento de solo deverá ser precedida de no mínimo:

- a) Uso do Solo deferido pelo órgão municipal;
- b) Autorização e alvará ambiental do município;
- c) Licença ambiental;
- d) Termo de compromisso ambiental.

Art. 5º - Não será permitido o parcelamento de solo:

I – Em terrenos baixos e alagadiços sujeitos a inundações;

II – Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública;

III – Em terrenos com declividade igual ou superior a 60% (sessenta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;

IV – Em terrenos julgados impróprios para edificação ou inconvenientes para habitação;

V – Em áreas que ofereçam riscos geológicos, ou que provoquem danos ambientais, assoreamentos e voçorocas;

VI – Em áreas de preservação permanentes e áreas de reservas legais registradas;

VII – Em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VIII – em áreas sem condições de acesso por via oficial ou sem infraestrutura mínima adequada.

Parágrafo primeiro - Excetuam-se deste artigo os parcelamentos de solo já existentes mediante contratos de compra e venda ou abertura de ruas /instalação de energia até a data de vigência desta lei, devidamente comprovados através de fiscalização, com emissão de laudo pericial realizado pelo fiscal do Município.



Parágrafo segundo - O município seguirá os procedimentos de regularização de empreendimentos já existentes nos termos da Lei Federal de regularização fundiária sob o nº. 13.465/17, Decreto Federal nº. 9.310/2018 e legislações suplementares.

CAPÍTULO II

REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 6º - O loteamento de acesso controlado será composto por chácaras que deverão atender aos seguintes requisitos, exceto para os loteamentos com contratos de compra e venda já firmados, ou com ruas abertas e energia já instaladas, que deverão atender o disposto na Lei Federal nº. 13.465/2017:

I – Chácara com área mínima de 2.000 m² (dois mil metros quadrados);

II – O percentual de 5% (cinco por cento) destinados à área verde, exceto nos casos que já existe reserva legal averbada composta de vegetação nativa;

III – 10% (dez por cento) da superfície de cada área destinada a equipamento público urbano ou comunitário, e transferida ao domínio público no ato do registro do loteamento de chácaras;

IV – reservar uma faixa de 15 m (quinze metros) sem edificações de cada lateral das faixas de domínio público das estradas/rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia e dutos;

V – implantação de vias de circulação e acesso às chácaras do parcelamento do solo, conforme disposto nesta lei, cascalhadas, devidamente compactadas com material apropriado e descrito no respectivo projeto;

IV – Demarcação dos logradouros, quadras e chácaras com instalação de marcos em madeira, ou concreto.

V – Contenção de encostas, se necessário, instaladas mediante projeto específico sob responsabilidade técnica de profissional habilitado;

VI – Implantação de rede de energia elétrica pública e domiciliar, com carta de viabilidade técnica comprovada e posteriormente com projeto



aprovado pela concessionária de energia elétrica que atende à cidade Goianira-GO;

VII – obras de escoamento de águas pluviais compreendendo as galerias, bocas de lobo, curva de nível, bacias de contenção, poços de visita e respectivos acessórios, além de outros que se fizerem necessários, de forma a garantir a preservação do solo e do ambiente;

VIII – implantação de rede distribuidora de água potável, com equipamentos e acessórios, tais como, estação de recalque, reservatório elevado ou apoiado, poço artesiano, ou outra alternativa podendo esta ser individual, podendo ser poço artesiano, mini poço, cisterna, desde que os projetos elaborados estejam de acordo com as normas da concessionária de abastecimento de água vigente;

IX – implantação de rede coletora de esgoto doméstico com bombeamento, se necessários, e estação de tratamento ou outra alternativa com projetos elaborados conforma normas da concessionária de esgoto sanitário vigente, com redes de esgoto previstas no terço inferior da via e com os ramais executados previamente à pavimentação das vias com ponta de interligação na calçada ou mediante a implantação de fossa séptica de acordo com modelo da Embrapa para chácaras;

X – Cerca divisória ou fechamento em todo o perímetro do loteamento;

XI – Licença ambiental.

Parágrafo Único: no loteamento de chácaras de acesso controlado as áreas públicas poderão ser constituídas fora dos limites intramuros do empreendimento, em local de interesse do Município ou poderão ser substituídas por uma contrapartida social (bens de capital), a ser destinada e escolhida pelo Município de Goianira.

Art. 7º - As vias de circulação de qualquer parcelamento deverão articular-se se possível com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, harmonizar-se com a topografia local e atender às seguintes disposições desta lei, sendo no mínimo 10 (dez) metros, exceto para os loteamentos com contratos de compra e venda já firmados, que seguirão a lei federal 13.465/2017:

I – Arruamento no mínimo de 7 metros de largura;



II - Pista de passeio de pedestre no mínimo de 1,5 metros de largura de cada lado.

III – Sendo elas pavimentadas ou cascalhadas, devidamente compactada com material apropriado e descrito no projeto;

IV - Nos casos em que houver a necessidade de construção da via de acesso do terreno a ser parcelado até a estrada pública existente, será de responsabilidade única e exclusivamente do empreendedor, a sua abertura, cascalhamento, compactação, nos termos das normas municipais exigidos para cada situação.

Art. 8º - As edificações em cada chácara deverão seguir as seguintes diretrizes:

I – Taxa de ocupação máxima de 60% (sessenta por cento);

II – Obrigatoriedade de observância dos seguintes afastamentos mínimos, em relação à construção:

a) Recuo de 5,00 m (cinco metros), medidos a partir da margem do arruamento, para o alinhamento frontal; e

b) Recuo mínimo de 2,00 m (dois metros) em relação às divisas laterais.

IV - Permissão para construção de muros de arrimo, com limites de execução até a altura estritamente necessária a tal finalidade;

V - Garantia de área de permeabilidade do solo de 50% (cinquenta por cento) da área construída, deste percentual:

a) no mínimo 30% (trinta por cento) com cobertura vegetal; e

b) no máximo 20% (vinte por cento) com piso permeável.

VI - Obrigatoriedade de concessão de servidão para passagem de águas pluviais por parte de todo o loteamento de Chácaras;

Subseção I Do Procedimento para Aprovação



Art. 9º - O processo administrativo para aprovação de parcelamento do solo para chácaras de lazer será único, podendo ser fracionado em quantos volumes forem necessários, e seguirá o procedimento previsto nesta Lei, dividido nas seguintes fases sequenciadas:

- I - Plano Urbanístico Definitivo;
- II - Uso do Solo expedido pelo órgão municipal;
- III – Ordem de Serviço;
- IV – Aprovação do órgão de meio ambiente
- V - Registro.

Art. 10 - Para o processamento relativo ao loteamento de chácaras, o interessado deverá fornecer à Prefeitura os elementos solicitados em cada fase.

Parágrafo único. Compete à Prefeitura, por seu órgão competente, a fiscalização da implantação das obras de infraestrutura na medida em que forem sendo executadas e a consequente emissão dos competentes laudos técnicos de vistoria.

Subseção II Do Plano Urbanístico

Art. 11 - O Poder Público avaliará os aspectos técnicos e urbanísticos do requerimento e da documentação apresentada, remetendo os autos ao Departamento Jurídico e a Secretaria de Infraestrutura ou órgão equivalente do Município para avaliação da documentação cartorária e tributária e demais aspectos legais.

Parágrafo único. A Secretaria de Infraestrutura ou órgão equivalente do Município, após parecer favorável do Departamento Jurídico, emitirá parecer pelo prosseguimento do processo ou não prosseguimento com decisão fundamentada.

Art. 12 - O empreendedor/loteador apresentará o requerimento de avaliação do Plano Urbanístico Definitivo a Secretaria de Infraestrutura ou órgão equivalente do Município e solicitará que este seja juntado aos autos de aprovação.

Parágrafo único. Deverá constar do requerimento a identificação do processo de aprovação em andamento.



Art. 13 - Do Projeto Urbanístico Definitivo deverá conter, exceto para os loteamentos com contratos de compra e venda já firmados, que seguirão a Lei Federal 13.465/2017:

- I – Planta Geral de Quadras com as chácaras de lazer;
- II - Memoriais Descritivos;
- III - ART/CREA ou RRT/CAU do autor do projeto urbanístico;
- IV - Projetos Complementares de Infraestrutura com ART CREA-GO;
- V - Certidão de inteiro teor e de ônus da matrícula do imóvel atualizada, mínimo de 30 dias;
- VI - Certidão negativa federal, estadual, municipal;
- VII - cronograma de execução das obras;
- VIII - Laudo ambiental ou plano de controle ambiental quando for o caso de acordo com a legislação vigente;

Art. 14 - A Planta Geral do loteamento de Chácaras, deverá especificar:

- I - todo o sistema viário devidamente nomeado, mas sem seus eixos, angulações e curvas de nível;
- II - cotas das larguras de todas as vias internas de circulação, sem as linhas de cotas;
- III - cotas e áreas de todas as chácaras e áreas de uso comum dos moradores;
- IV - numeração de todos os lotes e suas quadras;
- V - corte transversal das vias internas com as cotas dos passeios e das pistas de rolamento;
- VI - quadro-resumo de todas as áreas constantes do projeto.

Art. 15 - Os Projetos complementares de infraestrutura compreendem a Rede de distribuição de energia elétrica com ART e aprovação da ENEL;



Art. 16 - A Administração Pública terá o prazo máximo de 90 (noventa) dias corrido para avaliar, aprovar ou rejeitar o projeto urbanístico definitivo, fundamentando a sua decisão.

Subseção III Da Ordem de Serviço

Art. 17 - Deferido o Projeto Urbanístico, a Prefeitura por meio de seu órgão competente, emitirá Ordem de Serviço para execução das obras de infraestrutura e consequente implantação do parcelamento do solo para chácaras de lazer, de acordo com as determinações contidas na presente Lei Complementar.

Art. 18 - A ordem de serviço para execução das obras terá validade de até 4 (quatro) anos, a partir da aprovação do Projeto Definitivo, nos termos do art. 18, V da Lei Federal nº. 6.766/79.

Art. 19 - A validade da ordem de serviço poderá ser prorrogada por mais 04 (quatro) anos, caso não sejam executadas as obras por motivo de força maior justificada a pedido do empreendedor, mediante aprovação municipal, nos termos do art. 18, V da lei federal 6.766/79.

Subseção IV Da Aprovação do loteamento de Chácaras de Lazer, da Licença Ambiental e do Processo de descaracterização de área rural para urbana no INCRA.

Art. 20 - O projeto urbanístico definitivo será tecnicamente aprovado, e após, será encaminhado à Secretaria de Infraestrutura ou órgão equivalente do Município para emissão de parecer final, e, posterior emissão do decreto de aprovação do loteamento pelo Prefeito.

Parágrafo único. Após a publicação do decreto de aprovação, os autos referentes ao projeto de chácaras de lazer serão remetidos ao órgão municipal competente para as providências pertinentes ao cadastro de cada unidade de chácaras.

Art. 21 - A implantação da infraestrutura e áreas comuns do loteamento são de exclusiva responsabilidade do empreendedor, sem quaisquer ônus para os cofres públicos.

Art. 22 - O empreendedor/loteador elaborará o Estudo de Impacto Ambiental e/ou Relatório de Impacto Ambiental, quando necessário, a partir das diretrizes definidas pela Comissão de Avaliação e Aprovação do loteamento, embasando-



o na legislação ambiental federal, estadual e municipal, e, incorporando-o aos autos referente ao parcelamento do solo.

Art. 23 - Aprovado o projeto, o Poder Executivo baixará, no prazo de 10 (dez) dias, o decreto transformando a área correspondente em Zona de Urbanização Específica para Chacreamento - ZUEC - com a finalidade específica de implantação de loteamento de chácaras.

Art. 24 - Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a instituir como Zona de Urbanização Específica para Chacreamento - ZUEC - as áreas que compreendem os parcelamentos do solo, cujas coordenadas dos vértices definidores dos limites da gleba, que tenham sido formalmente protocolizadas na secretaria municipal correspondente.

Parágrafo único. Compete ao Poder Público, por seus órgãos competentes, analisar e dirimir os casos omissos a esta Lei Complementar.

Art. 25 – O empreendedor/Loteador terá o prazo de 12 (meses), contados da expedição do decreto previsto no artigo 23 acima, para obter a **descaracterização de área rural para urbana junto ao INCRA**, do projeto aprovado.

Subseção V

Do Registro do loteamento de Chácaras

Art. 26 - Aprovado o projeto do loteamento, **após descaracterização de área rural para urbana junto ao INCRA**, o empreendedor/loteador deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário competente dentro de 90 (noventa) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos documentos exigidos pela legislação federal pertinente.

Art. 27 - O registro das chácaras de lazer só poderá ser cancelado:

I - por decisão judicial;

II - a requerimento do empreendedor, com anuência do Município, enquanto nenhuma chacara de recreio tenha sido objeto de contrato;

III - a requerimento conjunto do empreendedor e de todos os adquirentes das chácaras de recreio, com anuência do Município.

Art. 28 - O Poder Executivo regulamentará esta lei, no que julgar necessário à sua execução, mediante decreto.



Art. 29 - É proibido divulgar, vender ou prometer lotes antes do registro do loteamento de chácaras no Cartório de Registro de Imóveis competente, sob pena de multa de 100 (cem) a 10.000 (dez mil) UFG.

Subseção VI
CAPÍTULO III

**DAS GARANTIAS E PENALIDADES POR INFRAÇÕES AS NORMAS DE
PARCELAMENTO PARA CHÁCARAS DE LAZER**

Art. 30 – Para fins de garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura exigidos para o loteamento, o loteador deverá prestar caução em valor correspondente ao custo dos serviços e obras, podendo se valer de:

- I – caução real, em percentual da área total do loteamento;
- II – pecúnia;
- III – fiança bancária;
- IV – seguro.

§1º - A caução real será devidamente averbada no Cartório de Registro de Imóveis com o valor dos lotes calculados pelo preço da área, sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado.

§2º - A garantia prestada através de seguro será estabelecida nos termos da legislação vigente, observando-se as normas da Superintendência de Seguros Privados – SUSEP.

§3º - A apólice do seguro deverá discriminar detalhadamente as obrigações do loteador e deverá ser submetida à aprovação prévia da Secretaria de Administração.

§4º - O valor a ser apurado referente aos serviços de que trata o *caput* deste artigo será estabelecido por laudo técnico elaborado ou aprovado pelo departamento de engenharia, do qual constarão planilhas detalhadas especificando unidades de medida, quantidades, preços unitários e globais das obras a serem executadas, segundo valores atualizados do mercado.



Art. 31 - O projeto de parcelamento do solo para loteamento de chácaras de lazer não executado no prazo do artigo 19 desta Lei, importará na reversão da área transformada em Zona de Urbanização Específica para Chacreamento (ZUEC) em gleba rural, caducando todas as autorizações e alvarás expedidos.

Art. 32 – A execução de parcelamento sem aprovação da Prefeitura Municipal ensejará em notificação de seu proprietário para de imediato paralisar as vendas e/ou as obras.

Art. 33 – Em caso de descumprimento do prazo, o empreendedor será multado:

I – De 05 (cinco) a 100 (cem) salários mínimos vigente;

II – interdição do empreendimento;

III – Multa diária no valor de 01(um) salário mínimo em caso de descumprimento da interdição;

IV – A não conclusão da totalidade das obras de urbanização dentro do prazo de validade fixado no alvará de execução sujeita o proprietário do parcelamento ao pagamento de multa de 02 (dois) salários mínimos vigente ao mês.

Art. 34 – A multa não paga dentro do prazo de 60 (sessenta) dias, importará em inscrição em dívida ativa pública.

Art. 35 – Os projetos cuja aprovação tenha caducado e aqueles para os quais tiver havido reversão da área à condição de zoneamento anterior, não poderão ser objeto de novo pedido de aprovação pelo prazo de 04 (quatro) anos.

Art. 36 – Constatado a qualquer tempo que as certidões apresentadas como atuais não correspondiam com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, a decretação de zona de urbanização específica para chacreamento, quanto às aprovações subsequentes.

Parágrafo único – Verificada hipótese deste artigo, o projeto será cancelado e as obras imediatamente embargadas pela Secretaria Municipal de Administração, respondendo o empreendedor, com seus bens pessoais, pela indenização



em dobro dos valores pagos pelos adquirentes, sem prejuízo da multa prevista no artigo 32 deste Lei Complementar.

Art. 37 – Os proprietários ou empreendedores de projetos não executados ou cancelados ficarão impedidos de pleitear novo parcelamento de chácaras de lazer, ainda, que sobre outra área, por um prazo de 05 (cinco) anos.

Art. 38 – Havendo descumprimento das obrigações assumidas decorrentes de lei, o empreendedor e o proprietário da área serão notificados pelo Município de Goianira para cumprirem a obrigação, e, persistindo a mora por prazo igual ou superior a 60 (sessenta) dias, responderão pelas sanções previstas no artigo 31 desta Lei Complementar.

Art. 39 – Os valores das penalidades pecuniárias instituídas por essa Lei Complementar sujeitar-se-ão a correções, na forma prevista pela Legislação Municipal.

CAPÍTULO IV **Das Disposições Transitórias**

Art. 40 – Todos os parcelamentos de solo para fins de loteamento de chácaras anteriores a essa lei complementar, terão prazo de 60 dias, contados da sua publicação para efetuar o pedido de regularização fundiária junto a Prefeitura de **Goianira**; apresentando toda a documentação que lhe for exigida.

Parágrafo único: a regularização dos loteamentos de chácaras em área rural e urbana anteriores a essa lei complementar, que já estejam consolidados, bem como as edificações nele existentes, serão regularizados de acordo com a Lei Federal nº. 13.465/2017 e Decreto Federal nº. 9.310/2018.

Art. 41 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO DO MUNICÍPIO DE GOIANIRA,
Estado de Goiás, aos vinte e dois dias do mês de setembro de 2021.


CARLOS ALBERTO ANDRADE OLIVEIRA
Prefeito