



MUNICÍPIO DE GOIANÉSIA

LEI COMPLEMENTAR Nº 3.818

DE 09 DE JULHO DE 2021.

CERTIFICO QUE FOI PUBLICADO NO PLACAR DESTA
PREFEITURA Lei Comp. nº 3.818

NO PERÍODO DE 09/07/21 a 19/07/2021

GSIA 09 de Julho de 2021

José Salviño de Menezes
Secretário Chefe Casa Civil

**“DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE
CONSTRUÇÕES IRREGULARES E
CLANDESTINAS NA FORMA QUE
ESPECIFICA, E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS”.**

**A CÂMARA MUNICIPAL DE GOIANÉSIA, ESTADO DE GOIÁS, aprova
e eu PREFEITO MUNICIPAL, sanciono a seguinte Lei Complementar:**

Art. 1º As construções irregulares, clandestinas e não adequadas para a atividade originalmente legalizada, concluídas ou em fase final de acabamento, existentes no município de Goianésia até a data de publicação desta Lei Complementar, poderão ser aprovadas para fins de concessão do HABITE-SE, na forma da presente Lei Complementar.

Art. 2º As construções irregulares, clandestinas e não adequadas, existentes e concluídas no município de Goianésia, no período entre 23 de dezembro de 2008 até a data de publicação desta Lei Complementar, poderão ser aprovadas para fins de concessão do HABITE-SE, na forma da presente Lei Complementar, desde que atendam a legislação vigente no período.

§ 1º Considera-se irregular a construção, reforma ou ampliação de edificações executadas em desacordo com o Projeto aprovado pela Prefeitura ou que ferem a legislação vigente à época de sua realização.

§ 2º Considera-se clandestina a construção, reforma ou ampliação de edificações executadas sem a aprovação do Projeto no Departamento de Licenciamento de Obras da Prefeitura.

§ 3º Considera-se não adequada a construção cujo uso atual difere da atividade originalmente legalizada, quando da aprovação do Projeto e Expedição do respectivo Alvará.



MUNICÍPIO DE GOIANÉSIA

§ 4º Consideram-se áreas irregulares, as áreas construídas sem documentação aprovada pelo Departamento de Licenciamento de Obras do município de Goianésia; as áreas construídas sem obedecer: à taxa de ocupação, os recuos, a taxa de permeabilidade, os limites do terreno; bem como as invadidas, quer sejam públicas ou privadas.

Art. 3º As construções iniciadas após a data de publicação desta Lei Complementar que desrespeitarem o Código de Obras Municipal e/ou o Plano Diretor Democrático, só poderão obter seu benefício após apreciação da Procuradoria Jurídica Municipal, que emitirá parecer de mérito, e após emissão de parecer técnico da Secretaria Municipal de Planejamento.

§1º Em caso de aceitação pela regularização nos termos do presente artigo, será imputado acréscimo de 300% (trezentos por cento) à taxa prevista no art. 21.

§2º Para as regularizações de edificações de até 100m² (cem metros quadrados), nos termos do presente artigo, desde que seja o único imóvel do proprietário e que este seja comprovadamente de baixa renda, ou que o proprietário esteja em tratamento de doença tais como o câncer, HIV, Renais Crônicos ou doenças inclusas na Portaria nº 349 de 08 de agosto de 1996 do Ministério da Saúde, será concedido desconto de 90% (noventa por cento) do acréscimo previsto no parágrafo primeiro do presente artigo.

Art. 4º As reformas ou intervenções na edificação que não alteraram a estrutura anteriormente existente e que não apresentam aumento da área da edificação também poderão se beneficiar desta lei complementar.

Art. 5º Para os efeitos desta Lei Complementar será considerada existente na data prevista no artigo anterior a construção, reforma ou ampliação que esteja concluída e em condições mínimas de habitabilidade.

Parágrafo Único - Será considerada concluída e com condições mínimas de habitabilidade, a edificação que apresentar estrutura completa: vedação, cobertura, instalação hidráulica, sanitária e elétrica.



MUNICÍPIO DE GOIANÉSIA

Art. 6º Constituem casos de interesse público, portanto insusceptíveis de legalização, sendo excluídas dos benefícios desta Lei Complementar as construções ou áreas que:

I – esteja situada em área pública, de uso comum; áreas de propriedade do município; áreas de proteção ambiental e de faixa de proteção das marginais de córregos, lagoas ou congêneres;

II - esteja situada em áreas submetidas a regime especial de proteção ambiental e histórico, sem parecer favorável do órgão competente.

III - esteja edificada em zona de risco, assim definida pelos órgãos competentes.

IV - esteja localizada em área de proteção ambiental, várzeas ou áreas de preservação permanente.

V - esteja localizada em loteamento irregular, não liberado para construção, em lote ou área de ocupação irregular;

VI - não apresentem condições mínimas de segurança, habitabilidade e higiene.

VII – tenham invadido ou avançado sobre logradouros, equipamentos, praças ou espaços públicos, ou sobre lotes ou áreas particulares de diferente propriedade;

VIII - estejam localizadas em faixas não edificáveis, conforme legislação diversa vigente

IX - não possuam a aprovação de associação, condomínio, sociedade de proprietário ou demais órgãos cuja anuência deva anteceder à aprovação do Município de Goianésia – GO.

X – desatendam ao direito de vizinhança de que trata o Código Civil Brasileiro em vigor, em especial quanto às aberturas laterais.



MUNICÍPIO DE GOIANÉSIA

XI - ofereçam riscos ao proprietário e/ou aos vizinhos confrontantes

XII - não atendam às disposições das autoridades sanitárias municipais, estaduais ou federais que lhe seja competente.

XIII - não atendam à utilização prevista no zoneamento do Plano Diretor Democrático Municipal.

Art. 7º Todas as inconformidades para com o Código de Obras e o Plano Diretor são passíveis de regularização pela presente Lei Complementar, salvo as exceções previstas no Art. 6º retro, ou que impliquem em situação de alta complexidade, que, neste caso, deverá ser apreciada pela Procuradoria Jurídica Municipal que emitirá parecer sobre a possibilidade da aplicabilidade da presente Lei Complementar em tais situações.

Parágrafo único. Todos os processos que interfiram no direito de terceiros não serão abrangidos por esta Lei Complementar.

Art. 8º Apenas os proprietários ou seu espólio poderão solicitar regularização de imóvel, excluindo-se os locadores e arrendatários, salvo se autorizados por procuração registrada em cartório.

Art. 9º A regularização das construções sobre as quais haja questionamento na Justiça envolvendo direitos de condôminos ou de vizinhança ficará condicionada a decisão final da ação respectiva.

Art. 10. Toda regularização solicitada com fundamento na presente Lei Complementar deverá seguir o processo como se fosse um projeto novo a ser verificado pelo Poder Público Municipal.

§1º O processo protocolado para regularização deverá conter, além da documentação pertinente ao trâmite mencionado no presente artigo, também a seguinte



MUNICÍPIO DE GOIANÉSIA

documentação mínima, cumulativa, a ser apresentada pelo interessado:

- I – Requerimento de regularização em nome do proprietário;
- II – Cópia atualizada da matrícula/registro do imóvel em cartório, ou documento de propriedade do lote que seja equivalente, contendo suas medidas averbadas;
- III – Cópia do RG e CPF do proprietário;
- IV – Certidão Negativa de Débitos Municipais;
- V – RRT/ART de regularização de obra e/ou laudo técnico do profissional responsável, devidamente quitada;
- VI – IPTU/CCIR do exercício vigente quitado ou parcelado, que conste o contribuinte estar em dias com a obrigação de pagamento;
- VII – Laudo técnico atestando a estabilidade, salubridade, segurança e demais aspectos da construção, assinado por responsável técnico com competência legal para tal;
- VIII – Declaração do Responsável Técnico de que está ciente da legislação vigente e da veracidade das informações prestadas no processo administrativo de regularização;
- IX – Declaração do proprietário de que a regularização perante a Prefeitura Municipal de Goianésia – GO, não o isenta de eventuais sanções de natureza administrativa ou judicial, de qualquer esfera, perante terceiros;
- X – Documento comprobatório de existência da construção anterior à data de promulgação desta Lei Complementar;
- XI – Se cabível e exigível, o habite-se ou auto de vistoria do Corpo de Bombeiros, e/ou da Vigilância Sanitária com a devida autorização/aprovação;
- XII - comprovante de recolhimento da taxa e/ou da multa prevista no Art. 21 e 22



MUNICÍPIO DE GOIANÉSIA

desta Lei Complementar;

XIII – Croqui ou documento comprobatório com localização da construção que pretende regularizar, com todos os indicativos para sua fácil localização;

XIV - projeto arquitetônico completo com memorial descritivo, planta baixa, planta de situação, planta de fachada e de locação.

§2º Para os casos em que o imóvel possua construção parcial regularizada através de Alvará anterior, esta deverá ser informada no Projeto Arquitetônico, inclusive com o número do Alvará de Construção correspondente.

Art. 11. A regularização das edificações somente será possível quando apresentadas graficamente em sua totalidade no lote, não podendo ocorrer apresentação gráfica parcial das edificações.

Art. 12. A Prefeitura poderá autorizar ou exigir obras que sejam essenciais para adequar a edificação irregular ou clandestina quanto à acessibilidade, segurança e ao saneamento básico.

Art. 13. Se a regularização demandar retificação de área, desdobro, remembramento, desmembramento, ou qualquer ação que implique em modificação de escritura pública ou de área, esta deverá seguir os tramites previstos na legislação para sua concessão, para, apenas após os procedimentos iniciais, ser concedida a regularização nos termos desta Lei Complementar.

Art. 14. A Administração Municipal poderá, a qualquer tempo, exigir informações ou documentações complementares as descritas no Art. 7º desta Lei Complementar, se assim julgar necessário para a devida instrução do processo administrativa, bem como poderá verificar a veracidade das informações e documentações apresentadas;

Art. 15. Os processos protocolados que não se enquadrem no disposto nesta Lei



MUNICÍPIO DE GOIANÉSIA

Complementar ou que não apresentarem documentação suficiente à análise, esgotado o prazo de 30 dias, serão automaticamente indeferidos e arquivados.

Art. 16. As análises dos projetos de regularização serão precedidas de vistoria *in loco* por fiscal habilitado, designado pelo Departamento de Obras, a fim de verificar as condições existentes e a conformidade das informações apresentadas para com a edificação ou área.

Art. 17. A expedição do Alvará ocorrerá após o recolhimento das taxas e/ou multas pertinentes, que serão calculados pelo Departamento de Obras, cujos valores serão recolhidos através de Documento Único de Arrecadação Municipal – DUAM a ser emitido pela Exatoria Municipal;

Art. 18. Os valores arrecadados pelas taxas e/ou multas, previstos no artigo 13 da presente Lei Complementar, serão revertidos ao Tesouro Municipal, com a devida identificação da origem do recolhimento

Art. 19. A regularização de que trata esta Lei Complementar não implica no reconhecimento do direito de propriedade, das dimensões e da regularidade do lote ou do imóvel, e nem exime seus proprietários de danos por eventuais indenizações, ou por natureza diversa, que surjam por causa de seus imóveis ou áreas.

Art. 20. A regularização da edificação não isenta o interessado de requerer o alvará de funcionamento, quando cabível, em procedimento próprio com a devida apresentação das documentações, inclusive com aquelas eventualmente exigidas por outros órgãos públicos.

Art. 21. Toda regularização solicitada nos termos da presente Lei Complementar estará sujeita ao pagamento de taxa conforme os seguintes critérios:

I – Residencial unifamiliar até setenta metros quadrados: Taxa = 200 (duzentos) UMR por imóvel;



MUNICÍPIO DE GOIANÉSIA

II – Residencial unifamiliar de 71 a 100 metros quadrados: Taxa = 400 (quatrocentos) UMR por imóvel;

III – Residencial unifamiliar, multifamiliar ou de uso misto de 100 a 150 metros quadrados: Taxa = 500 (quinhentos) UMR por imóvel;

IV – Residencial unifamiliar ou multifamiliar acima de 150 metros quadrados:

a) Taxa = 850 (oitocentos e cinquenta) UMR por imóvel;

V – De Uso Misto, acima de 150 metros quadrados:

a) Taxa = 850 (oitocentos e cinquenta) UMR por imóvel;

VI – Comercial até 150 (cento e cinquenta) metros quadrados:

a) Taxa = 700 (setecentos) UMR por imóvel;

VII – Comercial acima de 150 (cento e cinquenta) metros quadrados:

a) Taxa = 900 (novecentos e cinquenta) UMR por imóvel;

§ 1º Fica autorizada a aplicação da analogia, devidamente motivada e fundamentada formalmente, para os casos não previstos expressamente no caput deste artigo.

§ 2º A aplicação da taxa e da multa compensatória, previstas nesta Lei Complementar, não exclui eventual penalidade anteriormente já aplicada.

Art. 22. Além da taxa prevista, com exceção das situações descritas nos incisos I, II e III e VI do art. 21 retro, o Poder Público Municipal emitirá, também, uma multa compensatória única (M) sobre a área a regularizar, calculada por metro quadrado, pelo valor da taxa, que obedecerá à seguinte formula e tabela de modificadores de valor, a saber:

FÓRMULA: $M = T + (A \times VMR) + m (1 + A + B + C + D + F)$

LEGENDA:

M = Multa



MUNICÍPIO DE GOIANÉSIA

T = Taxa

A = área a regularizar

VMR = Valor médio de referência (UMR com ou sem modificação)

m = modificador

índice das unidades modificadoras

A = Não há projeto aprovado e/ou alvará de construção = 1,0

B = Não respeitou taxa de ocupação = 1,0

C = Não respeito recuos = 1,0

D = Não disponibilizou vagas de estacionamento obrigatórias = 1,0

E = Não respeitou taxa de permeabilidade = 1,0

F = Para cada infração não elencada acima com disposição contrária prevista na legislação municipal = 1,0 (para cada uma)

UMR = unidade municipal de referência

§1º Aos os imóveis de utilização mista, para fins de cômputo na formula do presente artigo, fica estabelecido:

- a) O valor de 1,0 (uma) UMR por metro quadrado para parte residencial;
- b) O valor de 1,5 (uma e meia) UMR por metro quadrado para a parte comercial;

§2º Cada unidade de fator de modificação implica no acréscimo de 100 (cem) UMR ao valor da multa.

§3º Será anexado ao processo administrativo memorial de cálculo demonstrativo sobre as incidências modificadoras, bem como, demais variáveis presentes na multa prevista no presente artigo.

Art. 23. O valor da UMR será de acordo com o estabelecido no Código Tributário do Município de Goiânia – GO e será reajustado conforme previsão legal.

Art. 24. Fica concedido desconto de 50% (cinquenta por cento) sobre o valor da taxa para os requerentes de família comprovadamente de baixa renda, ou de indivíduos que estejam em tratamento de doenças tais como o Câncer, HIV, Renais Crônicos e doenças inclusas na Portaria nº 349 de 08 de agosto de 1996 do Ministério da Saúde, à construção unifamiliar de



MUNICÍPIO DE GOIANÉSIA

até 100 (cem) metros quadrados e desde que seja o único imóvel do proprietário requerente.

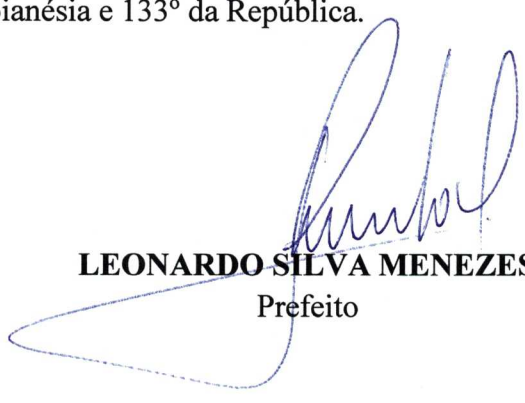
Art. 25. Na paralisação do processo de regularização por prazo superior a 90 (noventa) dias por culpa exclusiva do interessado, este será arquivado, anulando-se todos os atos administrativos dele decorrentes.

Art. 26. Os imóveis construídos e regularizados para fins residenciais em uso com atividade não residencial, poderão ser legalizados para esse fim, desde que não conflitem com o zoneamento local vigente.

Art. 27. Esta Lei Complementar será regulamentada pelo Chefe do Poder Executivo, no que couber, no prazo máximo de cento e vinte dias a contar da sua publicação.

Art. 28. Esta Lei Complementar entra em vigor na data da sua publicação.

Goianésia(GO), em 09 de julho de 2021.
68º de Goianésia e 133º da República.



LEONARDO SILVA MENEZES
Prefeito