



MUNICÍPIO DE GOIANÉSIA

LEI Nº 3.912

DE 19 DE OUTUBRO DE 2022.

Publicado e afixado no placar, conforme disposição da Lei Orgânica do Município de Goianésia, em 19/10/2022.



DANIEL VIEIRA FONSEÇA
Superintendente Exec. da Casa Civil

“Dispõe sobre o parcelamento do solo rural para fins de chacreamento de sítios de recreio em área de urbanização específica – ZEC.”

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

CAPÍTULO I **DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º O parcelamento do solo rural para efeito da criação de chacreamento particular será feito na forma de sítios de recreio mediante implantação de loteamentos fechados ou abertos, em regime de condomínio, no território do Município de Goianésia.

§1º Na implantação dos condomínios, que trata o caput do presente artigo, deverá ser observada a Lei 6766/1979, Lei nº 4591/1964, o Decreto nº 59428/1966, Lei 4504/1966, Lei nº 10406/2002, Lei municipal 2.615 de 8 de dezembro de 2008, Lei municipal 2.634 de 23 de dezembro de 2008, Lei Municipal 3.091 de 03 de outubro de 2013, bem como, toda legislação pertinente.

§2º Os critérios da presente lei se aplicam, também, para a regularização das unidades de parcelamento rural já consolidadas de forma irregular no Município de Goianésia.

§3º Os chacreamentos irregularmente implantados e consolidados antes da data de publicação da presente lei terão o prazo de até 3 (três) anos, a iniciar contagem a partir da data de sua publicação, para dar início ao processo administrativo de regularização.

§4º Nas hipóteses em que se constatar a impossibilidade de regularização de chacreamento já implementado, no que tange a dimensão mínima dos lotes das chácaras já comercializados, ou outros parâmetros de não possibilidade de alteração, estes, poderão ser aceitos pela Administração Municipal, via procedimento especial, admitida a requisição de compensação, com a devida manifestação da Procuradoria Jurídica Municipal, considerando a aplicação de todos os requisitos da presente lei, atendendo ao interesse público, respeitando todas as normas ambientais e de implementação de infraestrutura, bem como, conservando todos os deveres do loteador para com o empreendimento.



MUNICÍPIO DE GOIANÉSIA

§5º Para que seja possível a aplicação da regularização conforme §4º, retro, deverá haver comprovação material de que o chacreamento já estava implementado antes da publicação da presente lei, o que deverá ocorrer através de apresentação documental, fotográfica, entre outras cabíveis, para que seja indubitável sua existência material pregressa.

§6º Os chacreamentos que forem objeto de regularização deverão obrigatoriamente instituir o regime de condomínio, conforme o artigo 1º, retro e acatar com todas as disposições da presente lei.

Art. 2º A implementação de chacreamentos para fins de sítio de recreio só será permitida na Zona Específica de Chacreamento - ZEC, conforme previsto na Lei nº 2.615, de 8 de dezembro de 2008, sendo esta uma zona de urbanização específica.

§1º As áreas destinadas aos parcelamentos para fins de chacreamento integrarão a Zona Específica de Chacreamento - ZEC, instituída por Decreto do Poder Executivo, após aprovação prévia do projeto de chacreamento.

§2º A concessão administrativa de uso para o fechamento do loteamento somente será outorgada ao condomínio, da área a ser fechada, constituído sob a forma de pessoa jurídica, que deverá ser a responsável por sua administração.

Art. 3º Cada chácara com seus acessórios corresponderá a uma unidade autônoma de propriedade exclusiva do adquirente e as vias, calçadas, áreas verdes e outras áreas serão de uso comum do condomínio, cabendo a cada condômino uma fração ideal dessas áreas comuns.

Art. 4º A aprovação do projeto de parcelamento rural para fins de chacreamento deverá ser precedida de licenciamento ambiental, sendo o protocolo de solicitação da Licença Prévia Ambiental, junto ao órgão competente, condição de admissibilidade do exame do projeto de chacreamento.

Art. 5º Após análise dos projetos e em caso de aprovação, ficará o início das obras, para implantação do chacreamento, condicionada à concessão da licença ambiental, a ser emitida pelo órgão competente, devendo o documento ser apresentado à Administração Municipal, na Secretaria Municipal de Planejamento, para ser anexado ao processo administrativo, bem como, os documentos dispostos no §2º do artigo 6º, da presente Lei.

Art. 6º A possibilidade de parcelamento será emitida pelo Órgão Municipal de Planejamento, após a prévia apresentação de laudo técnico, exarado por profissional competente, atestando a perda das características produtivas do Imóvel, bem como, após apresentados todos os documentos elencados nos artigos 10 e 11 desta Lei.

§1º Na hipótese de aprovação dos projetos, nos moldes da presente lei, será emitido Decreto do Poder Executivo, caracterizando a área, objeto da solicitação do parcelamento do solo rural, como Zona Específica de Chacreamento – ZEC.



MUNICÍPIO DE GOIANÉSIA

§2º Após a emissão do Decreto do Poder Executivo, caracterizando a área como Zona Específica de Chacreamento - ZEC deverá o interessado apresentar requerimento junto à Superintendência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, requerendo a descaracterização do imóvel como rural, bem como, sua atualização cadastral, conforme previsão do artigo 53 da lei federal 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

§3º Os documentos elencados no parágrafo anterior deverão ser apresentados à Administração Municipal nos moldes do artigo 5º.

§4º Após tomadas as providências dos parágrafos anteriores, com a anuência do INCRA, e aprovação pela Administração Municipal, poderá ser emitida autorização para implantação (API) do chacreamento.

Art.7º A área destinada à implantação do chacreamento passará à condição de área urbana, ficando as chácaras sujeitas a incidência do Imposto Predial e Territorial Urbano, nos moldes do Código Tributário Municipal.

Art. 8º Para os efeitos do disposto nesta Lei, adotam-se as seguintes definições:

I - área urbana: a parcela do território, contínua ou não, incluída nos perímetros urbanos pelo plano diretor ou lei municipal específica;

II - gleba: o imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento do solo;

III - sítios de recreio: a unidade imobiliária resultante de chacreamento, onde são permitidas apenas agricultura doméstica e criação de animais em pequena escala sujeito a controle do Poder Público, com finalidade preponderante para o lazer e o descanso;

IV - chacreamento: a divisão de gleba em chácaras, com abertura de novas vias públicas ou logradouros públicos;

V - áreas destinadas a uso público: aquelas referentes ao sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários, aos espaços livres de uso público e a outros logradouros públicos;

VI - equipamentos comunitários: os equipamentos de educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer e convívio social;

VII - infraestrutura básica: arruamento, os equipamentos de abastecimento de água potável, disposição adequada de esgoto sanitário, distribuição de energia elétrica, iluminação pública, sistema de manejo de águas pluviais e coleta e destinação correta dos resíduos sólidos;

VIII - infraestrutura complementar: rede de telefonia, de fibra ótica e outras redes de comunicação, rede de gás canalizado e outros elementos não contemplados na infraestrutura básica;

IX - autoridade licenciadora: o Chefe do Poder Executivo municipal responsável pela concessão da licença do parcelamento do solo para fins de chacreamento;

X - licença: ato administrativo pelo qual a autoridade licenciadora autoriza e estabelece as condições e restrições de natureza urbanística e ambiental que devem ser obedecidas pelo empreendedor para implantar, alterar, ampliar ou manter parcelamento do solo para fins de chacreamento ou para proceder à sua regularização;

XI - empreendedor: o proprietário do imóvel a ser parcelado, que responde pela implantação do parcelamento;



MUNICÍPIO DE GOIANÉSIA

XII - coeficiente de aproveitamento: percentual entre o total das áreas construídas sobre a área do terreno;

XIII - taxa de ocupação: relação entre a maior área de projeção da edificação sobre a área total do terreno;

XIV - parcelamento rural consolidado: parcelamento do solo implantado sem autorização do órgão competente, identificado como passível de regularização por atender aos requisitos mínimos estabelecidos por esta Lei;

XV - Autorização para implantação (API): documento emitido pela Secretaria Municipal de Planejamento que autoriza o início do empreendimento após cumpridos todos os requisitos legais.

Parágrafo único - Além do proprietário do imóvel, admitem-se como empreendedores:

a) o compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou o foreiro, desde que o proprietário expresse sua anuência em relação ao empreendimento e sub-rogue-se nas obrigações do compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou do foreiro, em caso de extinção do contrato;

b) o Poder Público, quando proprietário do imóvel a ser parcelado, ou nos casos de imissão prévia na posse com o objetivo de implantação de parcelamento habitacional ou de regularização fundiária de interesse social;

c) a pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel a ser parcelado ou pelo Poder Público para executar o parcelamento ou a regularização fundiária, em forma de parceria, sob o regime de obrigação solidária, devendo o contrato ser averbado na matrícula do imóvel no Ofício do Registro de Imóveis competente.

CAPÍTULO II DAS RESTRIÇÕES

Art. 9º Não será permitido o chacreamento:

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;

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 onde não haja condições adequadas de acesso;

VII - em áreas de preservação permanente, reserva ambiental, reserva legal;

VIII - em outras áreas consideradas protegidas por legislação nacional que impeça implementação de qualquer tipo de empreendimento.



MUNICÍPIO DE GOIANÉSIA

CAPÍTULO III DOS REQUISITOS

Art. 10º Os projetos de chacreamento de que trata esta Lei deverão atender aos seguintes requisitos:

- I** - chácaras com área mínima de 1.000 m² (mil metros quadrados);
- II** - percentual de 7% (sete por cento) da gleba deverá ser destinada à área verde e/ou de recreação, que será de uso exclusivo do condomínio;
- III** - percentual de 3% (três por cento) da gleba deverá ser destinada à área pública municipal (APM) para implantação futura de equipamento público, localizada, preferencialmente, em área externa ao condomínio.
- IV** - reservar uma faixa de 30 m (trinta metros) sem edificação em cada lateral das faixas de domínio público das estradas/rodovias, linhas de transmissão de energia de alta tensão e dutos;
- V** - vias abertas e sinalizadas, com declividade máxima estabelecida na legislação vigente que dispõe sobre sistema viário;
- VI** - implantação de vias de circulação e acesso às chácaras, calçadas ou cascalhadas, conforme descrito no projeto aprovado;
- VII** - as vias de circulação principais, deverão ter no mínimo 8 (oito) metros de faixa de rolagem e as vias de acesso internas deverão ter no mínimo 6 (seis) metros de faixa de rolagem;
- VIII** - as calçadas deverão ter dimensão mínima de 1,5 metro (um metro e meio) de acesso livre e desimpedido;
- IX** - demarcação dos logradouros, áreas públicas, quadras e chácaras com instalação de marcos em concreto;
- X** - contenção de encostas, se necessário, instaladas mediante projeto específico sob responsabilidade técnica de profissional habilitado;
- XI** - escoamento de águas pluviais contempladas no projeto, compreendendo as galerias, bocas de lobo, curvas 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;
- XII** - implantação de rede distribuidora de água potável, com equipamentos e acessórios, tais como estação de recalque, reservatório elevado ou apoiado, poço profundo ou alternativa viável, com projetos elaborados conforme normas técnicas;
- XIII** - implantação da rede coletora de esgoto doméstico contemplada no projeto aprovado, inclusive bombeamento, se necessário, e estação de tratamento ou alternativa compatível, sendo os projetos elaborados conforme normas estabelecidas pelo Município ou empresa concessionária, com redes de esgoto previstas de acordo com as normas técnicas, podendo ser adotado o sistema de fossas sépticas quando inviável tecnicamente a implantação de rede coletora;
- XIV** - arborização das vias de circulação e áreas destinadas ao sistema de lazer;
- XV** - implantação de rede de energia elétrica pública e domiciliar, conforme projeto a ser aprovado pela empresa concessionária;



MUNICÍPIO DE GOIANÉSIA

XVI - cerca divisória entre as glebas, incluindo as áreas públicas localizadas preferencialmente na área externa do chacreamento e cercas de fechamento em todo o perímetro do empreendimento, caso este seja em modalidade fechada;

XVII - preservação de uma faixa verde permeável, lindeira às vias e junto ao meio fio, de 20% (vinte por cento) da largura das calçadas;

XVIII - serviço de coleta e ponto de localização da destinação final do lixo doméstico;

XIX - a licença ambiental do órgão estadual e/ou municipal competente;

XX - as edificações não poderão ultrapassar o limite de 5 (cinco) pavimentos, e nem terão altura superior a 15 (quinze) metros, excetuadas às comerciais, que não poderão ter altura superior a 25 (vinte e cinco) metros.

XXI - a taxa de ocupação máxima é de 60% da área total de cada chácara ou sítio;

XXII - os afastamentos laterais mínimos serão de 05 (cinco) metros, e de fundos e frente de no mínimo 3 (três) metros;

§1º Sob nenhuma hipótese será obstruída a continuidade de via, devendo ser respeitadas as projeções para com a malha urbana e o estabelecido plano diretor municipal, exceto para os loteamentos fechados.

§2º Na eventualidade da rede pública de esgotamento sanitário alcançar o território circunvizinho de chacreamento, ficará sob responsabilidade integral do empreendimento providenciar sua ligação na rede pública, sem decurso de prazo para tal responsabilidade, mesmo que implique na construção completa da rede interna do condomínio.

Art. 11 Juntamente com o projeto que contemple as exigências especificadas no artigo 10º, deverá o empreendedor providenciar:

I - Matrícula do imóvel, Certidão vintenária e negativa de ônus reais da gleba;

II - Planta do imóvel contendo todos os elementos topográficos tais como curvas de nível, sistema viário existente, poligonal memorizada do terreno, afloramentos, grotas, rios, redes e linhas de energia, ferrovias, dentre outros, assinada pelo responsável técnico;

III - Planta do pré-projeto do chacreamento, assinada pelo responsável técnico com ART;

IV - Memorial descritivo, que deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos, a descrição sucinta do loteamento, com as suas características, as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município;

V - Projeto da área total onde será criada a Zona Específica de Chacreamento - ZEC, assim como das chácaras individualizadas, com ART, contendo:

a) planta impressa do projeto, em três (03) vias, devidamente assinadas pelo profissional responsável, na escala de 1:1000 e uma cópia digital em CD com arquivos do tipo "PDF" (memorial e cronogramas) e "DWG" (desenhos), rotulado, identificado e com a informação da versão dos arquivos;

b) a subdivisão das quadras em chácaras, com as respectivas dimensões, numerações, cotas lineares e de nível e ângulos;

N



MUNICÍPIO DE GOIANÉSIA

c) as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, ponto de tangência e ângulo centrais das vias;

d) Os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, áreas verdes e áreas de preservação permanente, com indicação da porcentagem de inclinação e cotas de nível, na escala de 1:500;

e) a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

f) a indicação em planta na escala de 1:1000, e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais na escala de 1:500;

g) os detalhes dos ângulos, perfis e outros necessários à implantação do projeto; h) os projetos das obras de infraestrutura definidos nesta lei.

VI - As plantas apresentadas deverão estar georreferenciadas ao sistema geodésico de referência no formato impresso e digital;

VII - Certidões negativa federal, estadual e municipal;

VIII - Cronograma de execução das obras de infraestrutura;

IX - Minuta da convenção de condomínio e do contrato padrão de promessa de compra-e-venda;

X - Comprovante de pagamento da taxa municipal para vistorias;

XI - Requerimento, assinado pelo proprietário da gleba a ser desmembrada, solicitando a implantação ou regularização do empreendimento.

XII - Assinatura do termo de compromisso em que o empreendedor se obriga a:

a) arcar com o custo das obras e serviços a serem implantados no imóvel parcelado ou realizá-los sob sua responsabilidade, de acordo com autorização da Prefeitura do Município e nos prazos assinalados para tanto, observadas as diretrizes estabelecidas no projeto aprovado;

b) facilitar a fiscalização permanente dos órgãos municipais durante toda a execução das obras e serviços;

c) não promover a alienação dos terrenos enquanto não der cumprimento às exigências constantes do projeto aprovado, e quando forem os mesmos objetos de promessa de compra e venda;

d) fazer constar do respectivo contrato a obrigação do vendedor de concluir as obras de urbanização no prazo estipulado pela Administração Municipal;

e) não promover a alienação dos terrenos antes do registro do empreendimento em cartório;

f) ser responsável pela manutenção de toda área comum, das vias, calçadas e dos serviços coletivos do condomínio, de abastecimento de água, coleta de lixo, esgotamento sanitário, iluminação e outros que sejam de caráter coletivo, manter a proteção e conservação das áreas de reserva legal e de preservação permanente.

Parágrafo único – Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto, com as respectivas anotações de responsabilidades técnicas – ART – para cada etapa do projeto.



MUNICÍPIO DE GOIANÉSIA

Art. 12 O prazo para execução de todas as obras e serviços previstos para o empreendimento deverá constar do projeto apresentado; não constando, será fixado quando da aprovação do mesmo, em caráter de imprescindibilidade, não podendo exceder a 03 (três) anos, contados a partir da emissão da autorização para implantação – API.

Parágrafo único – caso não seja respeitado o prazo previsto no artigo 12, retro, será cancelada a autorização para implantação – API, tacitamente, por decurso de prazo ou de ofício pela Administração Pública após o período previsto.

CAPÍTULO IV

DA RESPONSABILIDADE DO EMPREENDEDOR

Art. 13 São de responsabilidade do empreendedor:

- I** - abertura e terraplanagem de todas as ruas, avenidas e praças;
- II** - demarcação das chácaras e quadras;
- III** - escoamento de águas pluviais, conforme os parâmetros técnicos de elaboração do projeto de drenagem;
- IV** - contenção de encostas;
- V** - implantação do sistema de captação, tratamento, reserva de água potável e as redes de distribuição respectivas, conforme as normas técnicas e de acordo com projeto aprovado;
- VI** - implantação do sistema de esgotamento sanitário, conforme as normas técnicas e de acordo com projeto aprovado;
- VII** - implantação dos ramais de ligação de água e de esgoto em todas as unidades, conforme as normas técnicas e de acordo com projeto aprovado desde que haja viabilidade técnica.
- VIII** - implantação de rede de distribuição de energia e iluminação pública, de acordo com projetos aprovados pelo Município e pela concessionária de energia elétrica;
- IX** - pavimentação das vias públicas, conforme definido no projeto aprovado, com um ou mais dos seguintes materiais: cascalho, pedra irregular, polidédrico, asfalto ou placas de concreto;
- X** - colocação dos marcos de alinhamento e nivelamento;
- XI** - fixação de placa de identificação no local, contendo o nome do empreendimento, o número do processo administrativo e do responsável técnico pelo projeto e pela execução, além do número do alvará de construção e decreto autorizativo;
- XII** - implantação dos serviços de coleta e destinação final dos resíduos sólidos;

§1º A contenção de encostas e a drenagem pluvial serão exigidos apenas quando critérios técnicos assim o determinem.

§2º Comprovada a impossibilidade da implantação da rede de esgoto, será autorizado o uso de fossas sépticas, dentro dos padrões estabelecidos pela norma técnica vigente, com a devida outorga emitida pelo órgão competente, observado esgotamento periódico com



MUNICÍPIO DE GOIANÉSIA

destinação final ambientalmente adequada, às custas do empreendedor ou pessoa jurídica que lhe suceder na manutenção do Condomínio.

§3º Se for adotada solução de pavimentação com cascalho, o subleito deverá ser compactado, assim como 100% do leito carroçável, com espessura mínima de 15 (quinze) centímetros de cascalhamento.

§4º A demarcação prevista no inciso II retro será de inteira responsabilidade do loteador, não cabendo a Administração Municipal qualquer responsabilidade sobre eventual erro de locação, dimensão, entre outros.

Art. 14 Será de inteira responsabilidade do empreendedor e/ou da entidade jurídica instituída pelos adquirentes das unidades parceladas para sucedê-lo, a obrigação de executar:

- I** - os serviços de poda e manutenção das árvores, sempre que necessário;
- II** - a manutenção e conservação das vias públicas de circulação, do calçamento e da sinalização de trânsito;
- III** - a coleta e remoção de lixo domiciliar, que deverá ser depositado em local apropriado, devidamente licenciado para tal finalidade, ou em local de transbordo aprovado pela Prefeitura do Município;
- IV** - a limpeza das vias de circulação em permissão de uso ao chacreamento;
- V** - tratamento e destinação final dos efluentes líquidos sanitários gerados no chacreamento, atendendo aos padrões ambientais legais, observando-se o que for estabelecido no licenciamento respectivo;
- VI** - prevenção de sinistros;
- VII** - outros serviços que se fizerem necessários à conservação, manutenção e utilização do chacreamento;
- VIII** - garantir a ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pelo bem estar da população;
- IX** - as vias de acesso ao empreendimento;
- X** - manter os serviços de água e esgoto e de energia elétrica, de proteção e conservação das áreas de reserva legal e de preservação permanente.

§1º As responsabilidades definidas nesta Lei para o empreendedor ou para a entidade jurídica que sucedê-lo, notadamente quanto aos serviços de conservação e manutenção dos equipamentos de uso comum, não isenta do pagamento dos tributos incidentes sobre os respectivos imóveis.

§2º O empreendedor ou a entidade jurídica que sucedê-lo, objetivando a dar cumprimento às obrigações contidas neste artigo, poderão firmar convênios ou contratar órgãos públicos ou entidades privadas, mantida, em qualquer hipótese, a sua responsabilidade solidária pela boa execução dos serviços contratados.

§3º A manutenção e conservação dos serviços de infraestrutura referente ao abastecimento de água, esgotamento sanitário e iluminação pública serão de responsabilidade do



MUNICÍPIO DE GOIANÉSIA

empreendedor ou entidade jurídica representativa dos proprietários que sucedê-lo, assim como todas as obrigações previstas na legislação federal, estadual e municipal, atinente à implementação de chaceamento no Município de Goianésia – GO.

§4º Se por razões urbanísticas for necessário intervir nos espaços públicos sobre os quais incide a permissão de uso assegurada por esta lei aos chaceamentos fechados, não será devida ao empreendedor ou à entidade jurídica representativa dos proprietários qualquer indenização ou ressarcimento pelas benfeitorias eventualmente afetadas.

Art. 15 O contrato padrão de compromisso de compra e venda das unidades imobiliárias resultantes do parcelamento de que trata esta Lei deverão conter, obrigatoriamente, cláusula prevendo expressamente a obrigação do adquirente em contribuir para o cumprimento das obrigações constantes dos artigos 13 e 14 da presente Lei, para a manutenção das vias, logradouros e demais bens públicos em permissão de uso, na forma estabelecida nesta Lei e na convenção respectiva.

CAPÍTULO V DA APROVAÇÃO DO PROJETO

Art. 16 O projeto dará entrada na Secretaria Municipal de Planejamento da Prefeitura, cabendo à Engenharia do Município sua análise e parecer conclusivo sobre a possibilidade ou não do deferimento pelo Chefe do Poder Executivo, atentando-se aos critérios previstos nesta lei, ouvido ainda, previamente, a Procuradoria do Município.

Parágrafo único – Qualquer órgão do Município poderá solicitar diligências ao empreendedor para saneamento de dúvidas ou apresentação de adequações e/ou retificações no projeto.

Art. 17 A Secretaria Municipal de Planejamento, terá prazo de 60 (sessenta) dias corridos, contados a partir da apresentação do projeto de parcelamento do solo rural, para apreciá-lo nos termos da presente lei, emitindo parecer devidamente fundamentado sobre a análise.

§ 1º Quando a análise do órgão municipal competente depender da manifestação de outrem, o prazo previsto no artigo anterior será estendido pelo período em que se aguardou a manifestação, sendo comprovado através da contagem de tempo do protocolo de remessa e recebimento.

§ 2º O parecer pela não aprovação do projeto deverá ser fundamentado e especificar, item a item, as irregularidades ou requisitos desatendidos.

§ 3º Quando a irregularidade se referir à ausência de documentos, as Secretarias e/ou Órgãos mencionados no caput deste artigo facultarão ao empreendedor prazo não superior a trinta (30) dias para corrigir a irregularidade.



MUNICÍPIO DE GOIANÉSIA

§ 4º A abertura de prazo para complementação de documentos fará acrescer, do dobro, o prazo de que dispõe a autoridade para apreciação do projeto.

Art. 18 Os projetos não aprovados ou que tenham sofrido correções poderão ser novamente submetidos ao crivo da municipalidade, sujeitando-se, neste caso, ao trâmite previsto para os projetos apresentados pela primeira vez.

§ 1º Em cada caso, poderão as autoridades municipais, aproveitar atos já praticados e documentos apresentados durante a avaliação do primeiro projeto apresentado.

§ 2º O disposto neste artigo não se aplica às hipóteses de caducidade, decadência, expiração de termo ou arquivamento de projeto, previstos em lei.

Art. 19 O projeto de loteamento ou desmembramento, diante do total atendimento no disposto nesta lei, em face da aprovação pela Prefeitura Municipal, obterá os seguintes documentos:

- I - carimbo de aprovação nas plantas e memoriais descritivos;
- II - expedição de certidão comprobatória de implantação de infraestruturas assumidas pelo loteador, expedida pelo Departamento de Engenharia;
- III - expedição do Decreto Municipal de aprovação do loteamento e caracterização da área como Zona Específica de Chacreamento – ZEC; e
- IV - expedição da autorização para implantação – API – para início das obras do empreendimento.

CAPÍTULO VI DA ALIENAÇÃO E DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

SEÇÃO I DA ALIENAÇÃO DAS CHÁCARAS

Art. 20 A alienação das chácaras, por meio do contrato de promessa de compra e venda somente poderá ocorrer após o registro do empreendimento no Registro de Imóveis da Comarca.

Parágrafo único – No contrato de promessa de compra e venda constará cláusula expressa da responsabilidade do promitente comprador em participar das despesas para manutenção do condomínio que será instituído.

SEÇÃO II DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Art. 21 O responsável pelo empreendimento fica obrigado a instituir condomínio e encaminhar a convenção para registro junto ao Serviço de Registro de Imóveis da Comarca, onde deverá constar:



MUNICÍPIO DE GOIANÉSIA

I - as atividades econômicas proibidas a qualquer dos proprietários de unidades autônomas no interior do chacreamento;

II - a obrigação dos adquirentes em contribuir, na proporção das unidades de sua propriedade, para a manutenção das despesas próprias do chacreamento, nos termos desta lei;

III - todas as servidões, aparentes ou não, que incidam sobre o imóvel, no seu todo, ou a cada uma das unidades individualmente consideradas;

VI - fornecer a cada um dos adquirentes, de forma individualizada e constando em destaque o recebimento no contrato, de todas as informações, restrições e obras de conservação, previstas na legislação e cópia da minuta da convenção do condomínio;

V - manter os serviços de água e energia elétrica, e quando for o caso, de esgoto, de proteção e conservação da área verde e da área de preservação permanente até a aprovação da convenção do condomínio.

§ 1º A convenção de condomínio deverá ser imediatamente aprovada quando vendidas 50% (cinquenta por cento) das chácaras do parcelamento do solo rural.

§ 2º A convenção de condomínio será aprovada por qualquer quórum dos adquirentes presentes na reunião condominial convocada pelo empreendedor, quando ocorrer qualquer ato tendente a retardar a aprovação da mesma.

§ 3º Com o registro da convenção do condomínio no órgão competente, o condomínio assumirá a responsabilidade por todas as obrigações legais e contratuais do chacreamento, respondendo cada condomínio proporcionalmente à área de sua chácara.

Art. 22 Os adquirentes, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos das unidades autônomas nos chacreamentos, elaborarão, por escrito, convenção de condomínio nos termos do que fora aprovado em reunião condominial, a qual terá de, obrigatoriamente, disciplinar, no mínimo: o quórum para as deliberações; a nomeação e destituição de síndico; conselho fiscal e diretoria; a fração ideal das chácaras em relação às áreas comuns; as regras e limites para utilização das áreas de uso comum; as regras e limites para construção; a proibição de desenvolvimento de atividade econômica no local; os limites e formas de utilização das unidades autônomas; a responsabilidade tributária do titular das unidades autônomas; os equipamentos e a prestação de serviço coletivo; além das normas de higiene e ambientais em cada unidade.

Art. 23 O empreendedor ficará investido em todas as obrigações do síndico, enquanto não vendidos mais de 60% (sessenta por cento) das chácaras.

§ 1º Atingido o percentual previsto neste artigo, o empreendedor no prazo máximo de 60 (sessenta) dias convocará reunião do condomínio para eleição de novo síndico dentre os adquirentes ou terceiro pela Assembleia dos Condôminos.

§ 2º Enquanto não empossados os eleitos, o empreendedor continuará investido nas funções.



MUNICÍPIO DE GOIANÉSIA

CAPÍTULO VII DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

SEÇÃO I DAS MULTAS

Art. 24 As multas decorrentes da inobservância ao disposto nesta lei terão autuação e processamento pelos setores de fiscalização responsáveis da Prefeitura Municipal de Goianésia, para posterior julgamento pelos órgãos competentes da administração municipal, resguardado o devido processo administrativo, garantido o princípio da ampla defesa e contraditório.

Art. 25 Aos infratores das disposições contidas nesta lei aplicar-se-á, sem prejuízo de outras medidas cabíveis, multas cujo montante é fixado em UMR - Unidades Municipais de Referência, vigente a época, nos seguintes casos e valores:

I - ao profissional responsável ou autor do projeto, conforme o caso:

- a)** que deixar de indicar a função ou título profissional nos projetos, cálculos e memoriais: 25 UMR;
- b)** que falsear cálculos ou memoriais justificativos dos projetos, ou apresentá-los em desacordo com este, desde que se comprove má fé: 100 UMR;
- c)** que apresentar o projeto em desacordo com o local ou falsear medidas, cotas ou outras indicações, desde que comprove má fé: 100 UMR;
- d)** que assumir a responsabilidade técnica pela execução das obras de infraestruturas e implantação do empreendimento, e não as dirigir efetivamente: 100 UMR;
- e)** que executar obras sem necessária licença, desrespeitando as disposições relativas ao loteamento ou desmembramento: 100 UMR;
- f)** que executar obras sem a necessária licença, desrespeitando as normas estabelecidas nesta lei: 1.000 UMR;
- g)** que prosseguir na execução de obra embargada, por dia: 20 UMR; e
- h)** que deixar de afixar junto ao empreendimento, em local visível, placa com sua identificação profissional, endereço comercial ou residencial: 50 UMR.

II - ao loteador:

- a)** que deixar de colocar placa na obra, qualificando o empreendimento, número do processo de aprovação junto a Prefeitura Municipal: 50 UMR;
- b)** que assumir responsabilidade pela execução de obra que cabe ao profissional habilitado, nos termos da legislação pertinente: 50 UMR;
- c)** que não cumprir intimação para fechar o terreno, no caso de paralisação das obras de abertura de rua ou logradouros: 100 UMR;
- d)** que abrir rua ou logradouro sem prévia licença ou aprovação da Prefeitura Municipal ou depois de cancelada a licença: 50 UMR;
- e)** que vender lote em loteamento ou desmembramento aprovado sem mencionar as exigências desta lei: 200 UMR por lote vendido;



MUNICÍPIO DE GOIANÉSIA

f) que omitir na escritura ou contrato particular de compromisso de compra e venda os encargos e obrigações assumidas pelo proprietário com a Prefeitura Municipal: 100 UMR;

g) que executar obras de abertura de rua ou logradouro sem que obedeça a todos os detalhes no projeto aprovado pela Prefeitura Municipal: 100 UMR; e

h) que prosseguir na abertura de rua ou logradouro sem aprovação ou com licença, cujo prazo tenha expirado: 100 UMR.

Parágrafo único – As multas previstas neste artigo serão recolhidas no prazo de 30 dias, a partir da data da notificação, sob pena de inscrição em dívida ativa.

SEÇÃO II DAS PENALIDADES

Art. 26 A execução de atividades destinadas ao parcelamento do solo rural, sem a prévia aprovação da Prefeitura do Município, ensejará a imediata intervenção, devendo a Autoridade Administrativa ou a quem for delegada a função, notificar os responsáveis para a imediata paralisação de todas as intervenções realizadas e concedendo o prazo de 3 dias para apresentação de defesa escrita.

§1º Verificado o descumprimento da ordem de paralisação, a Autoridade Administrativa determinará a interdição do parcelamento irregular, inclusive mediante a utilização do poder de polícia administrativa, caso necessário, e comunicará a Autoridade Policial para providências.

§2º Transcorrido o tríduo que alude o caput do presente artigo e verificando-se o descumprimento da ordem de paralisação, será imediatamente lavrado o Auto de Infração e Imposição de Multa.

Art. 27 cumpridas as medidas previstas para a interdição do empreendimento, o interessado terá 15 (quinze) dias, contados da comprovação do integral cumprimento da ordem expedida pelo Poder Público Municipal, para requerer junto ao órgão competente a abertura do processo de regularização do empreendimento.

Art. 28 Os proprietários ou empreendedores de projetos aprovados e não executados ou em relação aos quais forem identificadas irregularidades no processamento da licença concedida, não poderão pleitear novo parcelamento do solo, ainda que sobre outra área, enquanto persistirem pendências legais a serem solvidas ou obras a serem executadas para eliminação ou mitigação dos impactos gerados pelo empreendimento frustrado.

CAPÍTULO VIII DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 29 A Prefeitura não assume qualquer responsabilidade pelas diferenças que possam surgir nas dimensões e áreas dos lotes ou das quadras, em relação as indicadas nas



MUNICÍPIO DE GOIANÉSIA

plantas aprovadas, nem pelos prejuízos causados a terceiros em consequência do licenciamento para o arruamento, loteamento e execução das respectivas obras de infraestrutura ou outras.

Art. 30 Não será aprovado o loteamento que não apresente definição de quadras com demarcação em marcos de concreto, dos lotes, áreas consideradas de domínio público e sistema viário.

Art. 31 Não será concedida pela Prefeitura alvará de licença de construção para qualquer edificação, independentemente de sua finalidade nos loteamentos ou desmembramentos não aprovados e não reconhecidos pela municipalidade, ficando as mesmas sujeitas a embargos conforme legislação municipal específica.

§1º - Será concedida licença provisória para edificação de obras necessárias a implantação do empreendimento, ficando sujeitas a demolição obrigatória após o término do mesmo.

§2º - O proprietário do terreno caracterizado nos moldes da presente lei, poderá solicitar alvará de construção e habite-se, nos termos da legislação municipal, sujeito ao pagamento das taxas, e demais encargos previstos, conforme previsão do código tributário municipal.

Art. 32 Não será permitida, sob qualquer pretexto a instalação de estabelecimentos comerciais ou industriais nas vias ou áreas públicas dos chacreamentos.

Art. 33 Poderão ser instalados na Zona Específica de Chacreamento – ZEC, dentro dos condomínios, estabelecimentos comerciais de baixo impacto, desde que sua finalidade tenha pertinência para com a finalidade dos chacreamentos, tais quais o lazer, ecoturismo, balneário, pousada, camping, resort, hotel, apart-hotel.

Parágrafo único – Os parâmetros urbanísticos, de infraestrutura, entre outros, para os estabelecimentos comerciais serão estabelecidos por decreto regulamentar.

Art. 34 Todo estabelecimento comercial que pretenda se instalar dentro dos condomínios deverão atender a legislação municipal, estadual e federal, no que tange suas autorizações de funcionamento, alvarás, permissões, vedações, meio ambiente, segurança, saúde, entre outros aspectos regulados.

Art. 35 Os parcelamentos do solo rural para chacreamento aprovados com base nesta lei deverão manter suas características originárias, ficando condicionada a alteração do tipo de uso à apreciação e autorização da Administração Municipal, assim como é vedada nova divisão ou desmembramento das chácaras em área inferior ao previsto no artigo 10º, I, da presente lei.

Art. 36 É permitido o remembramento de chácaras, cujo processo se dará nos moldes da lei municipal 2.634/2008, ficando dispensada a doação de área pública municipal e área verde.



MUNICÍPIO DE GOIANÉSIA

Art. 37 O empreendedor e todos os autorizados à comercialização de chácaras responderão civil e penalmente pelas infrações cometidas contra a legislação e em especial a de proteção ao solo e ao meio ambiente.

Art. 38 A Secretaria Municipal de Planejamento, resolverá questões técnicas quando omissa a legislação e regulamentos vigentes, com o apoio da Procuradoria Jurídica Municipal e demais órgãos da Administração Municipal que se faça necessária a consulta.

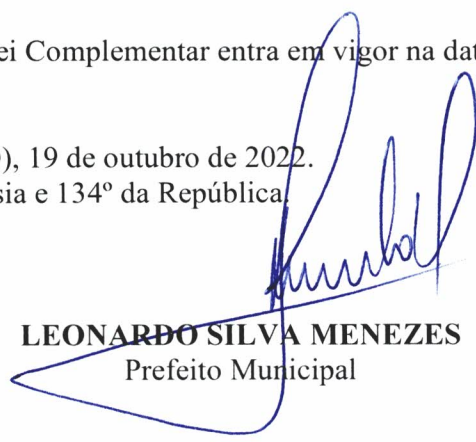
Art. 39 Fica estabelecido, pela presente lei, que os lotes contidos nos projetos de loteamentos e desmembramentos, aprovados posteriormente a sua vigência, não poderão ser desdobrados ou fracionados sob nenhum aspecto, conforme artigo 34, retro, mesmo em causa mortis, devendo, portanto, constar em forma de cláusula no contrato padrão de compromisso de venda e compra dos lotes.

Art. 40 Toda edificação a ser construída na Zona Específica de Chacreamento – ZEC, deverá atender a legislação urbanística municipal, em especial a Lei municipal 2.615 de 8 de dezembro de 2008 - Plano Diretor do Município de Goianésia e Lei Municipal Complementar 2.635 de 23 de dezembro de 2008 - Código de Obras e Edificações do Município de Goianésia.

Art. 41 Esta Lei Complementar será regulamentada pelo Chefe do Poder Executivo no que for julgado necessário à sua execução, quando percebida omissão legal.

Art. 42 Esta Lei Complementar entra em vigor na data da sua publicação.

Goianésia (GO), 19 de outubro de 2022.
69º de Goianésia e 134º da República



LEONARDO SILVA MENEZES
Prefeito Municipal