

CERTIFICO QUE FOI PUBLICADO NO PLACAR DESTA
PREFEITURA Lei comp. nº 3.642
NO PERÍODO DE 26/10/18 a 05/11/18
GSIA 26 de Outubro de 2018



MUNICÍPIO DE GOIANÉSIA

LEI COMPLEMENTAR Nº. 3.642

DE 26 DE OUTUBRO DE 2018.


Manoel Castro de Arantes
Secretário Chefe da 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:

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, 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 para a atividade originalmente legalizada, existentes e concluídas no município de Goianésia, no período entre 23 de dezembro de 2008 e 31 de agosto de 2017, anteriores à Lei Nº 3.270, de 15 de janeiro de 2015, 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.

§ 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.

§ 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 Nenhuma edificação com irregularidade iniciada após a data de publicação desta lei poderá se beneficiar dela; as irregularidades existentes deverão



MUNICÍPIO DE GOIANÉSIA

ser regularizadas e as áreas que não se adequarem à legislação vigente deverão ser demolidas ou ouvida a Procuradoria do Município que emitirá parecer de mérito, será aplicada a fórmula constante no artigo 11 acrescida de 300% (trezentos por cento).

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 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.

Art. 6º Constituem casos de interesse público, portanto insusceptíveis de legalização, a construção:

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

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

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

V - que estejam localizadas em loteamentos irregulares, não liberados para construção.

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

Art. 7º A legitimidade para propor a regularização de construção irregular, clandestina ou não adequada, deverá ser comprovada mediante apresentação de documentação legal:

I - do proprietário ou promissário comprador;

II - do legítimo possuidor; e



MUNICÍPIO DE GOIANÉSIA

III - do representante legal dos legitimados nos itens anteriores deste artigo, desde que devidamente constituído para este fim.

§ 1º O prazo para propor a regularização prevista nesta Lei Complementar será de 365 (trezentos e sessenta e cinco dias) a contar da data da sua publicação, podendo ser prorrogado, por prazo não superior a cento e oitenta dias, desde que o interesse público, devidamente comprovado, assim exigir.

§ 2º Esgotados todos os prazos definidos no § 1º, caso necessário, o Executivo encaminhará proposta ao Poder Legislativo para discussão de nova ampliação de prazo de regularização.

Art. 8º 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. 9º Para requerer a regularização da construção de que trata esta Lei Complementar, o interessado deverá apresentar:

I - requerimento de regularização, acompanhado da prova da legitimidade, conforme estabelecido no Art. 7º desta Lei Complementar;

II - localização da construção que pretende regularizar, com todos os indicativos para sua fácil localização;

III - remembramento ou desmembramento de lotes quando for o caso;

IV - comprovantes da existência da construção como previsto nos Art. 1º e 2º desta Lei Complementar;

V - projeto arquitetônico completo com memorial descritivo quando se tratar de edificações de uso residencial unifamiliar; para a regularização das edificações do artigo 1º, apresentar apenas planta baixa, planta de situação, planta de fachada e de locação.

VI - projeto arquitetônico completo, com memorial descritivo, para edificações multifamiliares, comercial ou de uso misto;

VII - anotações de responsabilidade técnica de levantamento (ART) referente à regularização da obra e área construída;

VIII - habite-se do Corpo de Bombeiros, para as edificações multifamiliares e de utilização comercial;

IX - habite-se Sanitário Municipal quando for o caso;



MUNICÍPIO DE GOIANÉSIA

X - comprovante de recolhimento da multa prevista no Art. 11 e 12 desta Lei Complementar.

Parágrafo Único - O interessado em obter os benefícios desta Lei Complementar que estiver em débito com tributos municipal, de qualquer espécie, terá o processo de regularização condicionado à prévia regularização fiscal.

Art. 10 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. 11 Para que as edificações totalmente concluídas até 31 de agosto de 2017 possam obter os benefícios desta Lei Complementar e receber o HABITE-SE, o interessado deverá recolher aos cofres públicos multa compensatória, dentro dos seguintes critérios:

I - imóveis residenciais unifamiliares, acima de setenta metros quadrados: 0,5 (meia) UMR por metro quadrado.

II - imóveis residenciais multifamiliar, fixa-se o valor de 0,5 (meia) UMR por metro quadrado.

III - imóveis não residenciais, fixa-se o valor de 1 (uma) UMR por metro quadrado de área construída.

IV - imóveis de utilização mista:

a) fixa-se o valor de 0,5 (meia) UMR por metro quadrado, para parte Residencial;

b) fixa-se o valor de 1 (uma) UMR por metro quadrado, para parte comercial.

§ 1º Os valores estipulados acima não sofrerão correção durante o prazo de vigência desta Lei Complementar.

§ 2º Fica autorizada a aplicação da analogia, devidamente motivada e fundamentada formalmente, para os casos não previstos expressamente no caput deste artigo.

§ 3º O produto da arrecadação da multa prevista neste artigo será, obrigatoriamente, direcionado para um fundo do departamento de obras e posturas do município, para investimento em equipamentos e recursos para melhoria do sistema de fiscalização.

§ 4º A aplicação da multa compensatória prevista no caput deste artigo não exclui eventual penalidade anteriormente já aplicada.



MUNICÍPIO DE GOIANÉSIA

§ 5º Fica isento do pagamento da multa compensatória a construção unifamiliar de até 70 (setenta) metros quadrados e contribuintes isentos do recolhimento de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), nos termos da legislação específica.

§ 6º Fica concedido o desconto de 50% (cinquenta por cento de desconto) da multa compensatória à construção unifamiliar de família comprovadamente de baixa renda.

§ 7º Fica concedido o desconto de 50% (cinquenta por cento de desconto) da multa compensatória à construção unifamiliar 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.

Art. 12 - Para as edificações iniciadas e concluídas no período compreendido entre 24 de dezembro de 2008 e 31 de agosto de 2017 em desacordo com os padrões urbanísticos e técnicos previstos no Plano Diretor, o Poder Público Municipal emitirá uma multa única (M) sobre a área a regularizar, calculada por metro quadrado, que obedecerá à seguinte fórmula, tabela de índices e tabela de modificadores de valor, a saber:

$$1. M = A \times \text{VMR}(1 \text{ ou } 2) \times m (1 + A + B + C + D + E)$$

Onde:

M = Valor da Multa;

A = Área a Regularizar;

VMR = Valor Médio de Referência

VMR 1 = Valor Médio de Referência Residencial 1 (uma) UMR.

VMR 2 = Valor Médio de Referência Comercial 1,5 (uma e meia) UMR.

m = Modificador – indicainfração ao código de obras.

2. Tabela de Índices:

3. Tabela de Modificadores de valor:

Situação prevista

Modificador (m)

A - Não existe projeto aprovado e/ou alvará de licença para construir = 1

B - Não respeitou taxa de ocupação = 1,00

C - Não respeitou recuos = 1,00

D - Não deixou vagas obrigatórias de garagem = 1,00

E - Não respeitou taxa de permeabilidade = 1,00

F - Para cada uma das infrações não previstas nas situações anteriores = 1

Parágrafo único - O Valor da UMR será de acordo com o estabelecido no Código Tributário do Município de Goianésia.

Art. 13 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.



MUNICÍPIO DE GOIANÉSIA

Art. 14 Os imóveis construídos e regularizados para fins residenciais em uso com atividade não residencial, poderão ser legalizados para esse fim, desde que não conflite com o zoneamento local vigente.

§ 1º A Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e a Superintendência Municipal de Trânsito farão a devida avaliação técnica, nos termos da legislação específica, e estabelecerão as exigências relativas ao sistema viário, quanto a polos geradores de tráfego, vagas para estacionamento e carga e descarga.

Art. 15 Esta Lei Complementar será regulamentada pelo Chefe do Poder Executivo, no que couber, no prazo máximo de trinta dias a contar da sua publicação.

Art. 16 Esta Lei Complementar entra em vigor na data da sua publicação.

Goianésia (GO), 26 de outubro de 2018.

65º de Goianésia e 130º da República.

RENATO MENEZES DE CASTRO
Prefeito Municipal