



LEI N.º 1922/01

DE 04 DE JUNHO DE 2001.

CERTIFICO que nesta data
publiquei no Placard desta
Prefeitura a Lei nº 1922/01
de 04 de Junho de 2001
Goia., 04 de Junho de 2001

AFONSO CARVALHO DA SILVA
Sec. de Adm. e Finanças

“DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO,
REMEMBRAMENTO E
DESMEMBRAMENTO DO SOLO
URBANO”.

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

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Os projetos de **PARCELAMENTO, REMEMBRAMENTO E DESMEMBRAMENTO DO SOLO URBANO DO MUNICÍPIO DE GOIANÉSIA**, deverão ser aprovados pela Prefeitura e estarão sujeitos às diretrizes estabelecidas nesta Lei, nas outras Leis do Plano Diretor de Goianésia e nas normas Federais e Estaduais aplicáveis à matéria.

Art. 2º - Para efeito desta Lei, serão adotados os seguintes conceitos:

- I - loteamento: a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aberturas de novas vias de circulação ou ampliação das vias existentes;
- II - desmembramento: a subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com o aproveitamento do sistema viário existente;
- III - remembramento: o reagrupamento de lotes contínuos para constituição de unidades maiores;
- IV - uso institucional: é toda área reservada a fins específicos de utilidade pública, como, usos educacionais, sociais, culturais, recreacionais, de lazer e administrativos.

Art. 3º – Só será permitido parcelamento do solo para fins urbanos na área urbana, assim definido pela **Lei do Perímetro Urbano do Município de Goianésia**.





Parágrafo Único - Não será permitido o **parcelamento do solo**:

- I – em terrenos alagadiços e 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 trinta por cento;
- IV – em terrenos onde as condições geológicas desaconselhem a edificação e implantação de infra-estrutura;
- V – em áreas onde a poluição resulte em condições sanitárias desfavoráveis à moradia e ao trabalho.

Art. 4º - As dimensões mínimas dos lotes, seus usos, seus índices multiplicadores e recuos obrigatórios das edificações, são regulamentadas pela **Lei de Uso do Solo do Município de Goianésia**, cujas normas deverão ser obedecidas em todos os projetos e remanejamentos.

Art. 5º – O **Parcelamento do Solo** deverá estar de acordo com as normas estabelecidas pela **Lei de Uso do Solo do Município de Goianésia**.

CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTOS

Art. 6º - Obedecidas as normas gerais e os critérios básicos para a apresentação de projetos, de especificação técnica e de aprovação previstos nesta Lei, o parcelamento do solo deverá atender aos seguintes requisitos:

- I – na área a ser loteada deverá ser destinada no mínimo 5% (cinco por cento) para área verde permanente, incluindo-se nesta área as praças;
- II – as áreas destinadas a sistema viário e uso institucional, serão, no mínimo de 40% (quarenta por cento) do total da gleba, sendo que a área de uso institucional não poderá ser inferior a 8% (oito por cento);
- III – do número total de lotes, 2% (dois por cento) deverão ser destinados ao banco de lotes da Prefeitura para implantação de programa social e/ou cultural;

Parágrafo Único – São consideradas áreas de uso institucional, para efeitos desta Lei, os equipamentos públicos educacionais, sociais, culturais, recreacionais, de lazer e administrativos.

Art. 7º - Às margens de nascentes d'água será obrigatório a reserva "**non aedificandi**" de 100(cem) metros de raio no seu perímetro e, às margens de cursos d'água, lagoas naturais ou artificiais, faixa de 50(cinquenta) metros de cada lado.

Art. 8º - Às margens das faixas de domínio público de rodovias, linhas de transmissão de energia elétrica e dutos serão reservadas faixas "**non aedificandi**" com 25 (vinte e cinco) metros de largura, salvo maiores exigências de legislação específica.



Parágrafo Único - À margem sul da pista de pouso do aeródromo municipal será reservada uma faixa "**non aedificandi**" de 200m (duzentos metros).

Art. 9º - A Prefeitura poderá exigir em cada loteamento reserva de faixa "**non aedificandi**" para rede de água, serviço de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica ou outros serviços urbanos, quando houver esta necessidade.

Art. 10 - As áreas destinadas aos equipamentos comunitários, recreação ou áreas verdes deverão estar explícitas na planta de parcelamento e sua localização deverá ser proposta de forma a atender satisfatoriamente toda área loteada e adjacências.

Art. 11 - Caberá ao loteador a execução do sistema viário, demarcação das quadras e lotes do loteamento.

Art. 12 - Os lotes terão área mínima de 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados) com frente de 12 metros, salvo em loteamentos para fins industriais e conjuntos habitacionais de interesse social.

I - quando o loteamento se destinar a edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pela Prefeitura, a área do lote será de no mínimo 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) com frente mínima de 10 metros.

II - quando o loteamento se destinar ao uso industrial, a área mínima de cada lote será de 2.000m², com frente mínima de 30 metros.

Art. 13 - Os loteamentos para fins industriais deverão obedecer as normas definidas pelo **Órgão Estadual e Federal** competentes no controle à poluição.

Art. 14 - Os loteamentos não poderão receber denominação igual à utilizada para identificar outros setores ou bairros já existentes na cidade.

CAPÍTULO III

DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 15 - Considera-se vias de circulação as faixas de domínio público destinadas a circulação de veículos e pedestres, sendo:

I - faixa de rolamento: faixa destinada a circulação de veículos;

II - passeio: faixa destinada ao trânsito de pedestres;

Art. 16 - As vias do loteamento deverão articular-se com o sistema viário originário e harmonizar-se com a topografia local.

Parágrafo Primeiro - O dimensionamento das vias deverá ser proposto conforme sua função, e estas deverão obedecer ao padrão do município de 12 (doze) metros de caixa de rolamento para ruas e 18 (dezoito) metros para avenidas e mínimo de 3 (três) metros de passeio de cada lado, salvo em loteamentos



com conjuntos habitacionais de interesse social, cujas medidas mínimas deverão ser de 8 (oito) metros de caixa de rolamento e 2 (dois) metros, de passeio de cada lado.

Parágrafo Segundo – Os passeios públicos e praças deverão apresentar em todas as esquinas rampas com rebaixamento do meio fio, ligados à faixa de travessia de pedestres, com largura de 1,20m(um metro e vinte centímetros) e inclinação máxima de 13%(treze por cento), perfazendo um total de 8 rampas por cruzamento. (NBR 9050/1985 da ABNT).

Art. 17 – As vias sem saída serão permitidas desde que providas de praças de retorno na extremidade de seu comprimento, distando, um retorno do outro, no máximo 200(duzentos) metros.

I – a conformação e dimensão das praças de retorno a que se refere o “caput” deste artigo, deverão permitir a inscrição de um círculo de diâmetro de 18 (dezoito) metros.

II – será dispensada a praça de retorno quando a via servir a no máximo, 8 propriedades, e tiver largura mínima de 7 (sete) metros.

Art. 18 - A largura de uma via que constitui prolongamento de outra já existente, ou constante de plano já aprovado pela Prefeitura, não poderá ser inferior a largura desta, ainda que pela sua função característica, possa ser considerada de categoria inferior.

Art. 19 - O comprimento das quadras não poderá ser superior a 250(duzentos e cinquenta) metros.

Art. 20 - As quadras de comprimento igual ou superior a 200(duzentos) metros deverão ter passagem de pedestres de 03(três) metros de largura.

CAPÍTULO IV

DO PROCESSO DE APROVAÇÃO

SEÇÃO I

DA CONSULTA PRÉVIA

Art. 21 - Para efeito de aprovação de projeto de loteamento, deverá o interessado consultar a Prefeitura apresentando os seguintes documentos:

I - prova de domínio sobre o terreno;

II – 02 (duas) vias da planta do imóvel, sendo uma delas em papel legível na escala 1:5.000, assinados pelo proprietário ou seu representante legal e por Profissional do CREA da região, contendo:

a) descrição da propriedade, da qual contenha denominação, área, limites, situação e outras características essenciais;

b) localização exata dos cursos d'água e nascentes do imóvel ou o mais próximo a ele;



- c) curvas de nível de 01(um) metro em 01(um) metro, amarradas a um sistema de coordenadas, referidas ao sistema cartográfico nacional;
- d) marcação de todas as vias de comunicação existentes ou projetadas numa faixa de 300 (trezentos) metros ao longo do perímetro do terreno, bem como a via de circulação de interesse local mais próxima;
- e) indicação de bosques, monumentos naturais ou artificiais e árvores de médio e grande porte existentes na área;
- f) indicação das construções existentes, linhas de transmissão de energia, adutoras, obras, instalações e serviços de utilidade pública existentes no local e numa faixa de 300 (trezentos) metros ao longo do perímetro do terreno;
- g) indicação do uso predominante a que se destinará o loteamento.

Parágrafo Único - O requerimento ou processo não terá prosseguimento sem a **Certidão de Viabilidade Técnica** expedida pela **SANEAGO** ou sem a licença expedida pela **Agência Rural** e terá validade de no máximo quatro anos.

Art. 22 - A Prefeitura, de posse dos elementos relacionados no artigo anterior, fornecerá, pelo órgão competente, de acordo com as diretrizes de planejamento municipal e normas urbanísticas vigentes as seguintes indicações e informações:

- I – parecer sobre a conveniência do projeto;
- II – as vias principais, coletoras e estradas que compõem o sistema viário da cidade e do município relacionadas com o loteamento pretendido e traçado básico do sistema viário principal;
- III – a área e o posicionamento dos terrenos destinados à recreação e uso institucional;
- IV – as faixas de terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e passagem de canalização de esgotos;
- V – a relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado, os quais serão exigidos nesta lei;
- VI – as zonas ou zonas de uso predominante da área com indicação dos usos compatíveis.

Parágrafo Único – As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 02(dois) anos, durante os quais o requerente deverá apresentar o projeto definitivo.

SEÇÃO II

DO PROJETO

Art. 23 - Orientado pelas diretrizes estabelecidas pela Prefeitura, deverá o loteador submeter o projeto ao exame de anuência prévia do órgão estadual competente e posteriormente à Prefeitura para a sua aprovação definitiva.

Art. 24 - O projeto deverá ser apresentado em 03 (três) vias, uma das quais na escala 1:1.000.

Art. 25 – O projeto, assinadas todas as 03 (três) cópias por profissional devidamente registrado no **CREA** e pelo proprietário ou seu representante legal, deverá conter:



- I - planta de locação do parcelamento;
- II - planta de detalhe das quadras;
- III - planta de detalhe esquemático das vias e praças apresentando perfil transversal e planta com indicação da largura dos passeios e faixas de rolamento;
- IV - indicação do norte verdadeiro e magnético;
- V - indicação da área total loteada, das áreas das vias de circulação e das áreas institucionais e comunitária, dos espaços abertos para recreação;
- VI - indicação sistema viário local;
- VII - subdivisão das quadras e lotes, com a respectiva numeração, dimensão e áreas;
- VIII - indicação das dimensões lineares e angulares do projeto, raios, cordas, ângulos centrais das vias em curvas, bem como outros elementos necessários à sua perfeita definição;
- IX - indicações de marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos ou curvas das vias projetadas e amarradas e, referências de nível existentes e identificáveis;
- X - projeto de arborização contendo a locação e espaçamento das árvores;
- XI - deverão ser também apresentados os seguintes projetos:
 - a) de meios-fios e sarjetas;
 - b) de rede de energia elétrica;
 - c) de rede de abastecimento de água;
 - d) de rede de esgoto sanitário;
 - e) de rede de drenagem de águas pluviais;
 - f) de pavimentação.
- XII - deverá ser apresentado memorial descritivo e justificativo do projeto, contendo a relação definitiva das quadras, lotes, arruamentos e respectivas áreas, bem como o cronograma de execução das obras.

Art. 26 - Serão executados às expensas do loteador os projetos definidos no artigo anterior.

Parágrafo Único - Para efeito de aprovação do projeto de parcelamento a Prefeitura exigirá caução correspondente ao valor dos custos de execução dos projetos indicados no artigo anterior.

SEÇÃO III

DOS ATOS DE APROVAÇÃO DO PROJETO E GARANTIAS

Art. 27 - Após terem sido cumpridas todas as exigências legais será aprovado o projeto de parcelamento, sendo elaborados e finalizados os seguintes atos:

- I - Termo de Compromisso;
- II - Decreto de Aprovação de Projeto.

Art. 28 - Pela assinatura do Termo de Compromisso, o loteador será obrigado:



- I – a executar, sem qualquer ônus para a Prefeitura as obras de abertura e terraplanagem das vias de circulação e praças com os respectivos marcos de alinhamento e nivelamento;
- II – a executar os serviços de rede de energia elétrica, iluminação pública e abastecimento de água;
- III – Os serviços de meios-fios e sarjetas, rede de esgoto sanitário, drenagem pluvial e pavimentação das vias serão executados quando o índice de ocupação do loteamento atingir 30% (trinta por cento) dos lotes;
- IV – a facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços;
- V – A requerer, no prazo de 90 (noventa) dias, no **Cartório de Registro de Imóveis**, a escritura do loteamento.

Parágrafo Primeiro - Os marcos de alinhamento e nivelamento a que se refere o inciso I deste artigo deverão ser de concreto, segundo padrão da Prefeitura.

Parágrafo Segundo – Na área definida como **Área Prioritária de Ocupação** (mapa anexo à Lei) o loteador ficará liberado do cumprimento das obrigações de que trata o inciso III deste artigo.

Art. 29 - O Decreto de Aprovação de Projeto de Parcelamento, deverá conter:

- I - dados que caracterizem e identifiquem o parcelamento;
- II - as condições em que o parcelamento foi aprovado;
- III - indicação das áreas destinadas a área verde permanente, usos institucionais e áreas livres, as quais se incorporam automaticamente ao **Patrimônio Municipal** como bens de uso comum, sem ônus de qualquer espécie para a Prefeitura.

Art. 30 - Como garantia, das obras mencionadas no inciso I, II e III do Artigo 28, o interessado caucionará, mediante escritura pública, uma área de terreno cujo valor, a juízo do órgão competente da Prefeitura, corresponda, na época da aprovação, ao custo dos serviços a serem realizados.

Parágrafo Único - No ato de aprovação do projeto, bem como na escritura de caução mencionada neste artigo, deverão constar especificamente as obras e serviços que o loteador fica obrigado a executar no prazo fixado no **Termo de Compromisso** previsto no artigo 28, findo o qual perderá em favor do Município a área caucionada, caso não tiver cumprido aquelas exigências.

Art. 31 - Pagos os emolumentos devidos e assinados o **Termo e a Escritura de Caução** mencionados nos Artigos 28 e 30, a Prefeitura expedirá o competente alvará, revogável se não forem executadas as obras no prazo, ou não cumprida qualquer outra exigência.

Art. 32 - Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos, a Prefeitura, a requerimento do interessado e após vistoria do seu órgão competente, liberará a área caucionada mediante expedição do Auto de Vistoria.

Parágrafo Único - O requerimento do interessado deverá ser acompanhado de uma planta retificada do loteamento, se for o caso, a qual será considerada oficial para todos os efeitos.



Art. 33 - A Prefeitura só expedirá alvará para construir, demolir, reconstruir, reformular ou ampliar edificações em terrenos de loteamento cujas obras tenham sido vistoriadas e aprovadas.

Art. 34 - Não caberá à Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar, em relação às medidas dos loteamentos aprovados.

Art. 35 - A Prefeitura poderá recusar aprovação a projetos de loteamentos e remanejamentos ainda que seja apenas para impedir o excessivo número de lotes e o conseqüente aumento de investimentos em obras de infraestrutura e custeio de serviços, de acordo com o disposto no Decreto Lei Federal nº 271, de 28 de fevereiro de 1967. Poderá também fixar o número de lotes em que a área poderá ser subdividida.

CAPÍTULO V

DAS PENALIDADES

Art. 36 - As infrações da presente Lei darão ensejo à aplicação de multas pela Prefeitura, ao embargo administrativo, bem como à revogação do ato que aprovou o loteamento.

Art. 37 - As multas aplicáveis a profissional ou firma responsável por projeto de loteamento serão as seguintes:

I – 2 (duas) **UMR** – Unidade Municipal de Referência por lote, por apresentar projeto em desacordo com os dispositivos desta Lei;

II – 14 (quatorze) **UMR** – Unidade Municipal de Referência, por lote, por apresentar projeto de loteamento em desacordo com o local, falseando medidas, cotas e demais indicações;

III – 200 (duzentas) **UMR** - Unidade Municipal de Referência, por falsear cálculos do projeto e elementos de memoriais descritivos ou por viciar projeto aprovado, introduzindo-lhe, ilegalmente alterações de qualquer espécie;

IV – 14 (quatorze) **UMR** - Unidade Municipal de Referência, por lote, por assumir responsabilidade na elaboração do projeto do loteamento e entregar a sua elaboração de fato a terceiros sem a devida habilitação.

Art. 38 - As multas aplicáveis simultaneamente a profissional ou firma responsável e ao proprietário do loteamento serão as seguintes:

I – 50 (cinquenta) **UMR** - Unidade Municipal de Referência, por inexistência no local da obra de execução do loteamento de cópia do projeto na forma como foi aprovado;

II – 20 (vinte) **UMR** - Unidade Municipal de Referência, por lote, por mês de atraso na execução do exigido no inciso I do artigo 28 desta Lei;

III – 300 (trezentos) **UMR** - Unidade Municipal de Referência, pelo não cumprimento de intimação em virtude de vistoria ou de determinações fixadas no laudo de vistoria;



IV – 20 (vinte) **UMR** - Unidade Municipal de Referência, por lote, por iniciar ou executar obras de qualquer tipo no loteamento antes da necessária aprovação ou em desacordo com o projeto aprovado.

Art. 39 – As multas aplicáveis a proprietários de loteamentos serão as seguintes:

I – 40 (quarenta) **UMR** - Unidade Municipal de Referência, por lote, por remanejamento no projeto de loteamento sem prévia autorização;

II – 20 (vinte) **UMR** - Unidade Municipal de Referência, por lote, pelo não cumprimento da ordem, nos casos de execução de projeto de loteamentos embargados e não paralisados;

III – 300 (trezentos) **UMR** - Unidade Municipal de Referência, por lote, por ocupar ou fazer ocupar loteamento antes do cumprimento do exigido no inciso I do artigo 28 desta Lei;

IV – 300 (trezentos) **UMR** - Unidade Municipal de Referência, por lote, quando utilizar materiais inadequados ou sem as necessárias condições de resistência, resultando a juízo da Prefeitura, em perigos para a segurança dos futuros ocupantes do loteamento, bem como do pessoal que executa os serviços e do público;

Art. 40 – Por infração em qualquer dispositivo desta Lei não especificado nos seus artigos 37, 38 e 39 poderão ser aplicadas multas ao infrator de até 200 (duzentos) **UMR** - Unidade Municipal de Referência, por lote.

Art. 41 – Nas reincidências, as multas estabelecidas nos artigos 37, 38 e 39 serão cobradas em dobro.

Parágrafo Único – Considera-se reincidência a repetição da infração de um mesmo dispositivo desta Lei pela mesma pessoa física ou jurídica depois de passada em julgado administrativamente a decisão condenatória referente à infração anterior.

Art. 42 – Têm os infratores o prazo de 05 (cinco) dias para pagamento das multas aplicadas, após julgada improcedente a defesa apresentada nos prazos legais.

Art. 43 – As multas não pagas nos prazos legais serão inscritas na dívida ativa.

Parágrafo Único – Quando o infrator se recusar a pagar as multas impostas nos prazos legais, esses débitos serão judicialmente executados.

Art. 44 – Quando em débito de multa nenhum infrator poderá receber quaisquer quantias ou créditos que tiver com a Prefeitura, participar de licitação, firmar contratos ou ajustes de qualquer natureza, ter projetos aprovados ou licenças para construir concedidas, nem transacionar com Prefeitura a qualquer título.

Art. 45 – Os débitos decorrentes de multas não pagas nos prazos legais serão atualizados, nos seus valores monetários, na base dos coeficientes de correção monetária que estiverem em vigor na data de liquidação das importâncias devidas.



Art. 46 – A execução total ou parcial de qualquer projeto de loteamento poderá ser embargada, sem prejuízo de outras sanções, nos seguintes casos:

- I – quando o projeto não tiver sido aprovado ou firmado o respectivo Termo de Compromisso;
- II – quando estiver sendo executado em desacordo com as prescrições desta Lei;
- III – quando em desacordo com o termo de compromisso;
- IV – quando o responsável técnico isentar-se da responsabilidade de execução do projeto de loteamento ou quando for substituído sem os referidos fatos serem comunicados à Prefeitura;
- V – quando o responsável técnico ou o proprietário deixarem de atender qualquer intimação da Prefeitura referente ao cumprimento de dispositivos desta Lei.

Parágrafo Único – A notificação do embargo da execução de um loteamento será feita diretamente à pessoa física ou jurídica proprietária do loteamento, mediante entrega do Termo de Embargo ou por edital, no prazo de 05 (cinco) dias úteis. Na hipótese de pessoas físicas residentes fora do município, desconhecidas, que por qualquer razão dificultarem recebimento de notificação, e de obra não licenciada, será procedida notificação por edital, devidamente publicado em jornal, com o mesmo prazo de cinco dias úteis.

Art. 47 – As obras de execução de loteamento que tiverem sido embargadas deverão ser imediatamente paralisadas.

Parágrafo Único – O embargo só poderá ser levantado após o cumprimento das exigências que o motivaram e mediante requerimento do interessado à Prefeitura, acompanhado dos respectivos comprovantes do pagamento das dívidas devidas.

Art. 48 – A revogação do ato que aprovou o loteamento será aplicado nos seguintes casos:

- I – quando as obras não forem executadas nos prazos previstos no Termo de Compromisso;
- II – quando forem modificadas as indicações do projeto de que trata o artigo 25 desta Lei;
- III – no caso de obras embargadas, mas legalizáveis, quando não o forem dentro dos prazos e de acordo com as exigências determinadas no laudo de vistoria.

CAPÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 49 - A Prefeitura embargará extra e/ou judicialmente as edificações em lotes que contravenham esta Lei ou loteamentos inscritos irregularmente, promovendo judicialmente o cancelamento das inscrições irregulares e a responsabilidade civil e criminal dos infratores.



Art. 50 - Os loteamentos que, na data da publicação desta Lei, já tiveram sido iniciados e em acordo com o projeto aprovado pela **Prefeitura Municipal**, ficam isentos de suas exigências.

Parágrafo Único – Os loteamentos inscritos, mas que não iniciados até a data da publicação desta Lei, serão submetidos a um processo de revisão da aprovação segundo os padrões físico-urbanísticos, fixados pelo presente diploma legal.

Art. 51 - A Prefeitura não poderá alienar áreas destinadas ao uso público, assegurando-lhe os usos fixados quando da aprovação do loteamento.

Art. 52 – O **Executivo Municipal**, no prazo de 90(noventa) dias a partir da publicação desta Lei, expedirá decreto regulamentando-a no que couber.

Art. 53 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se todas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE GOIANÉSIA,
aos quatro dias do mês de junho de dois mil e um (04/06/2001).

OTÁVIO LAGE DE SIQUEIRA FILHO
Prefeito Municipal